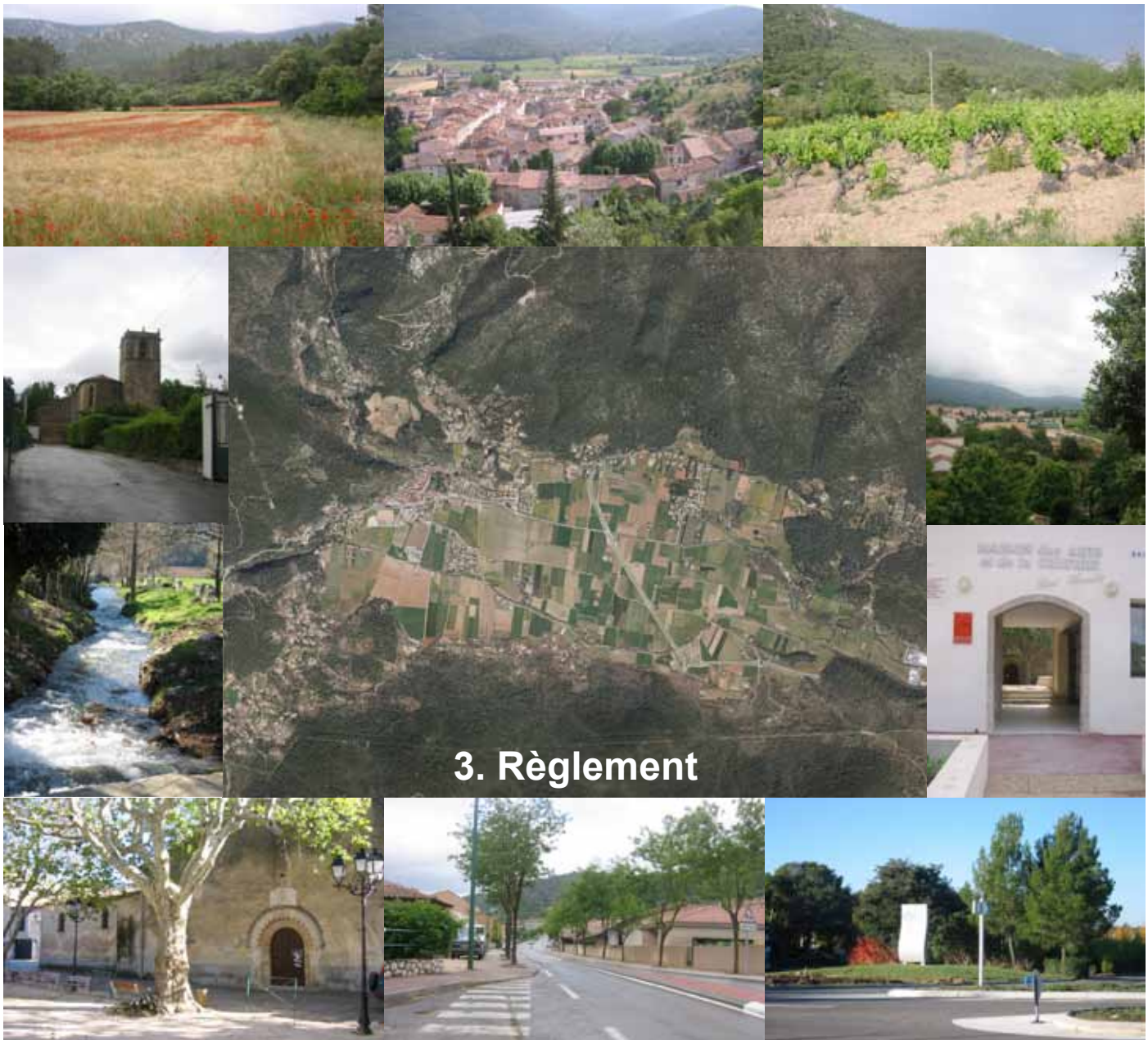
DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE SIGNES

REVISION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....18 janvier 2007

Révision n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....18 février 2009
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....19 janvier 2011

Révision n°2 prescrite par délibération du Conseil Municipal du.....13 janvier 2012
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....22 novembre 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....12 juillet 2013

Bureau d'Etudes Aménagement Urbanisme et Développement Economique
Espace Noral, 540 boulevard de l'Europe - 83 500 La Seyne sur Mer

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent réglement d'urbanisme est divisé en cinq titres

TITRE I : Dispositions générales

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

NOMENCLATURE DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

1 - Occupations et utilisations du sol interdites

2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des consitions particulières

3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

5- La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des constraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone

6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

9 - L'emprise au sol des constructions

10 - La hauteur maximale des constructions

11- Aspect extérieur et aménagement de leurs abords

12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

14 - Le coefficient d'occupation des sols

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d' application territorial du plan

Le présent règlement fixe sur la totalité du territoire de la commune de Signes les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol.

Article 2 : Portée respective du réglement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'ensemble des législations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol et notamment les articles L 111-3, L 111-9, L 111-10, L 130-1 à L 130-6, L 421-4 et L 421-5 du code de l'urbanisme et conformément à l'article R 111-1 de ce même code : les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles du code l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
    . Les permis de construire
    . Les périmètres visés à l'article R 123-13 du code de l'urbanisme
    . Les lotissements
    . Les zones d'aménagement concerté
- La protection des zones boisées en application du Code forestier réglementant les défrichements.
- Les arrêtés ministériels, préfectoraux ou municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.
- Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt, prescrit par arrêté préfectoral du 17 novembre 2003, est en cours d'élaboration lors de son approbation il conviendra de l'annexer au présent PLU en tant que servitude d'utilité publique.
- Les dispositions prises aux titres II, III, IV et V du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques : du Code de la construction et de l'habitat, des droits des tiers en application du Code civil.
- La législation relative aux installations classées ainsi que la loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 sur le carrières.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, de camping et de stationnement de caravanes.

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme définit les contraintes résultant de la présence d'espaces boisés classés.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

Il fixe les règles applicables à l'intérieur des zones.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II sont :
UA, UB, UBa, UC, UCa1 et UCa2, UCb, UCc, UE1, UE2, UL, UZA et ses secteurs et UZV et ses secteurs.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :
AU1b,
AU2a, AU2b.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont :
A, Aco, Aa, AaCo, Ab, Ah

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V sont
N1, N1co, N1p, N2, N2a, N2co, N2l, N2t, N3, N4, NE1, NE2, Ns

Il comporte également :
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article R 123-11 du Code de l'urbanisme. Ils sont représentés au plan de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
- des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont représentés aux plans de zonage par un quadrillage orthogonal et cercle, conformément à la légende.
- une zone non altus tolendi est instauré en zone UBa et Ab. Elle implique une réduction de la hauteur des constructions par rapport à la réglementation en vigueur dans ces zones.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait aucune incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

Article 5 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démoli depuis moins de 10 ans par un sinistre est autorisée dans la limite des superficies de plancher détruites et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone à la double condition que:
- la construction ait été édifiée légalement
- que sa destination au moment du sinistre ne soit pas modifiée

Article 6 : Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.
En fonction de la surface imperméabilisée et du secteur concerné compris ou pas dans une zone référencée comme inondable dans l'atlas des zones inondables (annexé au présent PLU), il pourra être demandé un dispositif de rétention permettant de lisser le débit de l'eau dans le temps.
L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

<u>les eaux pluviales des toitures</u>

Les eaux pluviales peuvent être dirigées directement dans un réservoir ou une citerne destinée à l'arrosage ou à l'eau brute de la maison selon la réglementation en vigueur.
Le surplus de ces réservoirs doit alors être dirigé par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Article 7 : Sites archéologiques

Les extraits de la carte archéologique nationale ainsi que la liste l'accompagnant et figurant en annexe du présent règlement, reflètent l'état de la connaissance au 24 juillet 2009.
Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune de Signes, a été définie une zone archéologique par arrêté préfectoral n°83127-2003 en date du 5 novembre 2003. A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 Bd. du Roi René, 13617 Aix en Provence cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et fnancières en matière d'archéologie préventive.

Hors de cette zone archéologique, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de Région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, article L 522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Article 8 : Installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou présentant un intérêt collectif bénéficient lorsque cela est nécessaire de règles assouplies notamment en ce qui concerne leur implantation par rapport aux voies, aux limites, aux autres constructions, leur hauteur ou leur clôture...etc. Dans la mesure où elles bénéficient d'une intégration satisfaisante dans l'environnement.

Article 9 : Autorisations de défrichement dans les bois des particuliers

Procédure :

- La demande doit être adressée à la Préfecture (cf. article R 311-1 du code forestier, pour les documents nécessaires).
- Il y a nécessité d'une déclaration pour les défrichements d'une superficie supérieure ou égale à 25 hectares d'un seul tenant.
- la notice d'impact de défrichement est nécessaire pour les opérations inférieures à 25 hectares d'un seul tenant.

Rappel :
«est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article 10 : dispositions applicables aux terrains réservés, aux espaces libres, publics, espaces verts et équipements collectifs de la zone d'activités du Plateau de Signes

DISPOSITIONS GENERALES

En complément des zones d'activités industrielles, commerciales et zones de vie, des espaces collectifs sont prévus.

Ces espaces sont affectés à divers usages, soit qu'ils servent de supports à des équipements indispensables au fonctionnement des zones d'activités, soit qu'ils accompagnent les dispositions techniques, soit qu'ils mettent en valeur le caractère d'une zone ou d'un équipement, et sont tout aussi indispensables à la création du Parc d'Activités.

Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure tels que : station d'épuration, bâtiments destinés au service, poste source, etc.... seront régis par les règles définis dans la zone UZA3.
Les petits équipements de superstructure tels que poste de transfo, répartiteur PTT, etc... pourront être implantés dans les zones non constructibles; sous réserve de justification technique. Dans cecas, le Maître d'Ouvrage devra prendre en compte les contraintes d'aspect extérieur, de coloris, des plantations, imposées dans le Parc d'Activités.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les espaces dont il est fait mention ci-dessous sont classés suivant leurs usages. Dans chaque catégorie, des règles et intentions propres à chacune y sont exprimées et devront être respectées.

1. Voirie et parkings
2. Porte d'entrée principale du Parc d'Activités
3. Services communs
4. Espaces verts
5. Espaces libres communs
6. Station d'épuration
7. Poste source ERDF
8. Poste de détente GDF
9. Répartiteurs PTT et cabines téléphoniques
10. Les bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales

1. Voiries et parkings publics :

l'affectation de ces terrains représente l'assiette des tracés des voies principales ou secondaires, ainsi que les divers raccordements aux voies externes ou internes du Parc d'Activités.
La voirie principale a des caractéristiques techniques qui interdisent de tourner à gauche, par la création d'un espace central. Cet espace sera aménagé et végétalisé. Elle comporte tous les réseaux techniques de raccordement et d'évacuation (Eu, fossé, électricité, gaz, eau, PTT...).
La voirie secondaire est légèrement moins large, mais les caractéristiques de chaussée et d'accotement sont identiques à la voirie principale. En effet, si ce réseau ne reçoit pas la même fréquence de véhicules, il doit répondre aux mêmes surchages et distribue les mêmes réseaux techniques.
Des ronds-points répartis régulièrement raccorderont ces deux types de voies, permettront le respect des vitesses, le repérage et le tourner à gauche.
Bien qu'il ait été établi en tenant compte de la topographie et des besoins futurs de distribution des parcelles, le tracé des voies principales et secondaires est un tracé de principe qui pourra être modifié dans sa configuration, permuté, en fonction de la commercialisation. Ces variations n'affecteront en rien le bon fonctionnement du Parc, du fait que la partie du tracé de ces voies est une distribution en boucles.
La voirie de desserte tertiaire est donnée à titre indicatif sous forme d'antennes raccordées sur les autres voiries. Ces indications permettent toutefois de simuler un découpage théorique de lots, de déterminer un phasage compatible avec les équipements.
Des groupes de parking sont prévus permettant le stockage de véhicules légers et lourds. Le plus important près de la porte d'entrée devra répondre aux caractéristiques de stationnement temporaire pour permettre aux visiteurs extérieurs de se renseigner et de se repérer.
Les parkings implantés dans les sous secteurs UZV3, devront être suffisants pour accueillir les programmes, tels que défini dans l'article 12 du secteur UZV.
Les parkings prévus dans le sous secteur UZV1 seront fractionnés en plusieurs aires et devront tenir compte de la composition du plan masse fixant les constructions et les abords.

2. La porte d'entrée principale du Parc d'Activités :

Ses fonctions :
- signal
- poste d'accueil avec parking paysager
- renseignements + téléphone
- repérage complet, point de départ de la signalétique du Parc d'Activités

Loge de jour du gardien
Allée couverte
traitement des abords, très soigné
Premier lieu d'identification avant la réalisation en tout ou en partie du centre de vie.

L'accès Ouest :
ses fonctions :
- poste de repérage complet avec panneaux signalétiques
- parkings paysager
- traitement des abords soignés
- point de départ du piétonnier menant aux secteurs UZV3 et espaces verts communs

3. Les services communs :

Leur implantation se situe sans le sous secteur UZV1 :
Les services communs collectifs réalisés par l'aménageur n'occuperont qu'une partie des bâtiments réalisables dans cette zone.
Ils couvriront une superficie totale de planchers de 1 000 m2 décomposée en 500 m2 de surface affectée à des usages administratifs de 500 m2 de surface affectée à des ateliers-garages.
Ils comporteront les activités ci-après : service d'accueil, poste avec tous les services annexes, service de vente, services administratifs, service de douane, service de gestion du Parc d'Activités, salle de réunions, médecine du travail, centre de premiers soins, garderie, crèche, logements du gardien et des personnes attachées à la maintenance.
Leur répartition se fera avec l'accord de l'aménageur, mais ils devront être implantés en osmose avec les autres services communs ci-dessous.
D'autres services communs, seront implantés avec les services ci-dessus. Il s'agira de banques, agences de voyages, agences d'assurances, services juridiques, sociétés de travail temporaire, société de locations diverses, bureaux locatifs, magasin de fourniture de bureaux, petit centre d'achats, restaurants etc...

4. Les espaces verts :

Les espaces verts communs ne sont pas les seuls espaces boisés. Néanmoins, ils représentent les espaces entièrement protégés qui constituent des noyaux denses sur lesquels les espaces boisés adjacents, situés dans les zones d'activités UZA et UZV, pourront se développer.

Les principales implantations de ces noyaux de verdure sont :
- les espaces le long des voies départementales qui forment des écrans végétaux importants pour maintenir le caractère boisé des perceptions d'approche extérieure du Parc d'Activités. Ils devront être maintenus ou reconstitués

- de chaque côté des voies principales et secondaires, les espaces inconstructibles qui permettent de maintenir des couloirs visuels boisés, bien que ces espaces soient cessibles dans les zones UZA et UZV, l'entretien sera assuré par les services de maintenance du Parc.

- autour de la station d'épuration et du bassin tampon, l'espace boisé permettra également d'assurer l'isolation de protection sanitaire fixé à 100 mètres.

- les zones de rétention-infiltration nécessaires au réseau d'évacuation d'eaux pluviales

- les déclivités du terrain formant thalwegs dont il est nécessaire d'assurer le maintien de la

végétation pour retenir les terres et la capacité de rétention des eaux de ruissellement.

- dans la partie centrale, le prolongement de l'espace boisé de la Queue de Sartan, jusqu'au centre de vie, conservé (ou créé) sur 60% de la superficie totale du sous-secteur UZV2.

- divers espaces d'une superficie minimale de 3 ha au total serviront de refuge aux oiseaux.

5. Les espaces libres publics :

Ils servent de lieux de rassemblement sous forme de placettes et sont implantés principalement dans le sous secteur UZV3.
D'autres seront réalisés autour des sous secteur UZV3.

6. La station d'épuration :

Située en partie basse du terrain, la station recueille par gravité les eaux résiduaires du Parc d'Activités.
Elles sont ensuite traitées puis refoulées de la côte NGF 414 à 452 pour être infiltrées dans le milieu souterrain à proximité des carrières de Chibron.
En aval, implantation du bassin de sécurité de 1 Ha.
Ces équipements sont reliés à la D2 par une voie qui emprunte un chemin forestier existant.

7. ERDF :

La localisation est imposée par l'amenée de la ligne T.H.T
Création d'un poste source dont la superficie est de 1,8 ha. Cet équipement est relié à la D 402 par une voie qui traverse l'espace vert tampon.
Des postes de transformation de distribution seront implantés dans les ZNA, à proximité des voies de desserte.

8. GDF :

La localisation du poste de détente est adjacente à celle de l'ERDF. Sa superfice très réduite est incluse dans la parcelle ERDF.

9. PTT :

L'implantation d'un local répartiteur sera prévue à proximité des constructions du centre de vie.
Répartition de cabines téléphoniques dans le Parc d'Activités notamment dans chaque zone de vie (ZV3).

10. Bassins de rétention-infiltration des eaux pluviales :

Ils sont implantés en partie basse du terrain, dans les premiers thalwegs naturels. Ces dispositions favorisent la création de végétation.
Toutefois les systèmes d'infiltration ne pourront être localisés précisément qu'après une étude géologique fine.

Article 11 : Risques technologiques

L'ouvrage GRTgaz, situé en bordure de la RD 402 au niveau de la zone d'activités du Plateau

de Signes, est susceptible par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Dans le cadre de l'application du paragraphe 3 de la circulaire n°2006-55 (ou BSEI n°06-254) du 4 août 2006, de l'application des articles L 555-16 et R 555-30 du code de l'environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié, du décret n°2012-615 du 2 mai 2012, des restrictions d'aménagements sont fixées (annexe 6.3 du dossier de PLU) :

- Dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 20 mètres, sont proscrits les Etablissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes),

- Dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la canalisation et de rayon égal à 15 mètres, sont proscrits les Etablissements recevant du public de plus de 100 personnes.

- De plus, dans les ELS et les PEL sont proscrits :
  . Les immeubles de grande hauteur,
  . Les installations nucléaires de base.

- Dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la canalisation et de rayon égal à 30 mètres, GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

- Pour les canalisation de diamètre inférieur ou égale au diamètre nominal (DN) 150, les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EHPAD...etc les distances sont étendues :
. Les distance des ELS est étendue à celle des PEL
. la distance des PEL est étendue à celle des IRE.

Enfin, l'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 impose également des règles de densité dans les ELS en fonction de la catégorie d'emplacement (Cf. annexe : fiche déterminant la catégorie d'emplacement des ouvrages).

En vertu des dispositions du code de l'environnement, Livre V - Titre V - Chapitre IV :

Tout responsable d'un projet de travaux sur le domaine public comme dans les propriétés privées, doit consulter le «Guichet Unique des réseaux» (télé-service : www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) ou à défaut se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des nom et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser un déclaration de projet de travaux.
De même, les exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) doivent consulter également le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Enfin, les canalisations GRTgaz sont assujetties à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées. Le maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'étude de dangers, de l'existence de la canalisation de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur l'ouvrage.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services, de commerces et d'activités ou les constructions sont édifiées en ordre continu et dont il convient de préserver et de développer le caractère architectural. Elle a aussi vocation à accueillir des équipements publics. Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article UA.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UA.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en terme de bruit

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil
- Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ....
- La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique

2- Voirie :
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats
- Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UA.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1- Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

3- Pluvial :
Voir article 6 , Titre I «dispositions générales»

4- Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UA.5 : Superficie minimale des terrains

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

Article UA.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1- les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ou à défaut en prenant comme alignement le nu des façades existantes.

2- si les façades existantes ne sont pas sur le même plan, l'alignement à respecter sera délivré par les services municipaux.

Article UA.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1- dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement de la voie (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions, quelque soit la profondeur des immeubles, doivent être implantées sur une limite séparative au moins. Dans le cas où le bâtiment projeté ne jouxte qu'une limite, l'effet de rue sera recherché sur le totalité de la façade de la parcelle (édification d'une arche, d'un portail, d'un mur de minimum 2 mètres de haut par exemple...)

2- au-delà de cette bande de 15 mètres ou de la bande construite, si les immeubles ont une profondeur inférieure de 15 mètres, toute construction doit être implantée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de toute limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
Toutefois, une implantation différente peut être admise :
- dans le cas de reconstruction sur emprises préexistantes
- dans le cas de construction en limite séparative et dont la hauteur calculée à partir du niveau du terrain le plus bas n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.

Article UA.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions d'habitation non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article UA.9 : Emprise au sol

1- dans la bande de 15 mètres définie à l'article UA.7 alinéa 1, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100% de la parcelle.

2- au-delà de la bande de 15 mètres, ou au-delà de la bande construite si l'immeuble fait moins de 15 mètres, l'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie totale de la parcelle à l'exception des établissements à usage commercial et artisanal

Article UA.10 : Hauteur maximale des constructions

1- Condition de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé

2- Hauteur absolue:
La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants, à un mètre près sans pouvoir excéder 12 mètres.

Article UA.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1- Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2- Dispositions particulières :

2.1- Couvertures :

. Les toits à deux ou quatre pentes (en cas de jonction volumétriques uniquement) devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
. Tuiles : les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
. Souches : elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

2.2- Façades :

. Revêtement : les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
Les enduits seront réalisés de façon traditionnelle, à base de chaux et de sable et présenteront un grain fin (finition frotassée ou lissée).
La coloration sera obtenue par l'application, de préférence, d'un badigeon ou d'un peinture à la chaux, éventuellement d'une peinture minérale (couleurs issues du nuancier communal).
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
. Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
. Ouvertures : celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.
. Menuiseries : elles doivent être de type «traditionnel», dans des couleurs issues du nuancier communal.
. Balcons : ils doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone. Ils sont interdits sur les immeubles n'ayant jamais eu un tel dispositif.
. Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.
Les descentes d'eaux usées apparentes sont interdites. Les descentes et gouttières d'eaux pluviales en PVC sont interdites.

2.3- Murs de soutènement :

Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

2.4- Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires voies ou des murs enduits, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits.

Article UA.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être imperméabilisées.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UA.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les surfaces extérieures autres que celles visées à l'article précédent ou à la circulation des véhicules ne doivent pas pas être imperméabilisées.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UA.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone qui doit permettre une extension en greffe du village. Elle a vocation à constituer un nouveau quartier du village renforcant ainsi son caractère central d'habitat, en regroupant principalement de l'habitat, mais aussi des services, des commerces, des activités, des équipements publics qui y sont liées. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement.
Elle comprend un sous secteur UBa à l'Est de l'église Saint Pierre, zone non altus tollendi sur la totalité du secteur, correspondant à un cône de vue sur l'église classée monument historique, depuis la RD2

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts, inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UB.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article UB.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UB.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas

le caractère de la zone, n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en terme de bruit

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
- pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenue par l'application de l'article 682 du Code civil
- il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique
- les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage ....avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
- la desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assurée en dehors de la voie publique

2- Voirie :
Les voiries doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement , dossier 2.2 du présent PLU, et ne peuvent avoir une largeur de chaussée ouverte à la circulation inférieure à 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UB.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1- Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

3- Pluvial :
Voir article 6 du Titre I «Dispositions générales».

4- Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UB.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UB.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou futures.
Le long des espaces publics autres que les voies de circulation elles pourront être implantées à l'alignement de ce espaces

Article UB.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait de celle-ci d'un distance horizontale de 2 mètres minimum.

Article UB.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües sur une même propriété doivent être implantées à une distance telle que le plan oblique prenant appui sur l'alège des fenêtres du niveau le plus bas d'une construction et d'autre part sur l'égout du toit ou l'acrotère de l'autre construction, forme un angle de moins de 45° avec l'horizontale. (Voir schéma explicatif en annexe au règlement).

Article UB.9 : Emprise au sol

Dans la zone UB : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBa : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UB.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé

Hauteur absolue:
La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Dans le sous secteur UBa :
Une zone non altus tolendi est instaurée dans le sous secteur. Elle permet de conserver les vues sur l'église Saint Pierre et implique que la hauteur des constructions soit limitée à 4 mètres.

Article UB.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1- Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2- Dispositions particulières :

2.1 - Couvertures :

. Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.
. Tuiles : elles devront être rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
. Souches : elles doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.
. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.
. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

2.2- Façades :

. revêtement : les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de prierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
La couleur des matériaux de constructions ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol en vironnant.
Les soubassements en saillie ne devront empiéter en aucune façon sur le trottoir.
. ouvertures : celles-ci doivent être dans des dimensions et proportions semblables à celles de la zone.

2.3 - Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

2.4 - Murs de soutènement :

Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

2.5 - Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des claires voies ou des murs enduits, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdites.

Article UB.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m2 y compris les accès et dégagements.
- habitations : 2 places de stationnement par logement. Pour les projets de 10 logements et plus il sera exigé 1 place visiteur par tranche de 5 logements
- Bureaux, services et artisanat : 1 place par 50 m2 de surface de plancher
- Commerces : 1 place par 25 m2 de surface de plancher
- Hôtel : 1 place par chambre
- Etablissements d'accueil du public : 1 place par 30 m2 de surface de plancher
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.
- Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement sera proportionnel a leur nature, situation et fréquentation.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UB.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés, ils doivent couvrir au moins 20 % de la superficie du terrain.
Tout arbre arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UB.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone principalement d'habitat, mais aussi de services, d'activités et équipements qui y sont liées, où les bâtiments peuvent être construits en ordre discontinu. Elle comprend :

- deux sous secteurs UCa : UCa1 et UCa2 correspondant à deux zones d'intérêt paysager, en raison de la morphologie collinaire des sites au lieu-dit La Gaude et les Launes,

- un sous-secteur UCb avec une densité plus importante dans la continuité du noyau villageois,

- un sous-secteur UCc au lieu-dit la Roudoulière, où en outre peuvent être admises des activités d'hébergement de plein air et d'hébergement pour personnes âgées.

La zone UC et le secteur UCa au lieu-dit les Launes sont pour partie concernés par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages des Launes (voir plan des périmètres en annexe du PLU).

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UC.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, à l'exception du secteur UCc
- Les parcs résidentiels de loisirs, à l'exception du secteur UCc
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...), à l'exception du secteur UCc
- Les carrières
- Les constructions de bâtiments, ensembles et groupes d'habitations comportant plus de deux logements si le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas assuré.
- Les constructions sur des terrains dont la pente est supérieure à 30% sur l'emprise des dites constructions.
- Pour une partie de la zone UC et du secteur UCa des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages des Launes sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 :
  . les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblaient d'excavations à ciel ouvert.
  . les dépôts d'ordures ménagères, détritus, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,
  . toutes les constructions superficielles ou souterraines

Article UC.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UC.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement

- la restauration, la reconstruction et l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU à condition de respecter les dispositions de l'article UC.14, ainsi que ceux situés sur des terrains dont la superficie est inférieure au seuil fixé à l'article 5

- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation ou d'une activité autorisée dans la zone et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable

- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 422-2 alinéa c du Code de l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

- les activités artisanales à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en terme de bruit

- Pour une partie de la zone UC et du secteur UCa des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection éloignée des forages des Launes sont autorisés sous conditions et conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 : les constructions à usage d'habitation à condition que les projets face l'objet d'une expertise hydrogéologique.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UC.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. La pente de ces voies d'accès aux constructions ne devra pas dépasser 13% maximun.
Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de des-

serte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assuré en dehors de la voie publique.
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2- Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Pour tout projet de construction de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
Les voies ou chemins d'accès carrossables entre la voie publique et la construction devront avoir des pentes inférieures à 13%.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UC.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1- Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caracéristiques suffisantes.

2- Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration : fosse septique ou appareil équivalent et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

3- Eaux pluviales:
Voir article 6 du titre I «Dispositions générales».
Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éven-

tuellement apposés en façade.

Article UC.5 : Superficie minimale des terrains

1- En secteurs UCa1 et UCa2 la superficie des terrains d'assiette des constructions ou des lots de lotissements ne devra pas être inférieure à 1 500 mètres carrés

2- pour bénéficier des dispositions énoncées aux articles UC6 alinéa 3, UC7 alinéa 2 et UC8 alinéa 2, le terrain doit couvrir un îlot complet ou un terrain ayant au moins une superficie égale à 5 000 m2 et être raccordée au réseau public d'assainissement

Article UC.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

1- sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies existantes ou projetées à l'exception de la partie située en agglomération (au sens du code de la route) où le recul sera de 5 m minimum par rapport à l'alignement

2- dans le cas de terrain accidenté qui rendrait impossible la réalisation d'une voie d'accès à la construction de pente inférieure à 13%, le garage de la dite construction pourrait être implanté à 2,50 m minimum de l'alignement de la voie de desserte et au niveau de celle-ci

3- toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cadre d'opérations intéressant les terrains visés à l'article UC5 alinéa 2, pour améliorer l'inscription dans le site de certaines constructions ou respecter la végétation existante. Les distances de recul sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

Article UC.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

1- la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcon non compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

2- peut être admise, pour des raisons de topographie des lieux, de bonne intégration au terrain ou de composition urbaine, la construction de bâtiments annexes jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur mesurée à partir du niveau du terrain le plus bas au droit de la façade n'excède pas 3,20 mètres sur cette limite.

3- A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou groupe d'habitation intéressant les terrains visés à l'article UC5 alinéa 2 sous réserve de la présentation d'un plan masse qui fixe les zones d'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition, des implantations différentes sont admises.

Article UC.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1- les constructions d'habitation non contigües doivent être implantées de telle sorte que la

distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur de bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m

2- toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, à l'intérieur d'opérations intéressant les terrains visés à l'article UC.5 alinéa 2 sous réserve de la présentation d'un plan masse qui satisfasse au bon éclairement des pièces d'habitation et aux règles de sécurité qui fixe les zones d'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.

Article UC.9 : Emprise au sol

Dans la zone UC et les secteurs UCa1 et UCa2 : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UCb : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 50 % De la superficie de l'unité foncière.

Dans la zone UCc : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 60 % De la superficie de l'unité foncière.

Article UC.10 : Hauteur maximale des constructions

1- Condition de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
Le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé portant sur l'emprise de la construction, ses abords et l'espace compris entre la construction et la voie de desserte de manière à permettre la définition des conditions d'accès à la construction et de son insertion au terrain.

2- Hauteur absolue :
La hauteur des constructions mesurée comme indiquée ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.
Cette hauteur est portée à 10m pour les constructions médico-sociales.

Article UC.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1- Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être réfusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

D'une manière générale, et tout particulièrement en secteur UCa, l'implantation du bâti devra

préserver autant que possible les murs en terrasse existants à proximité des constructions projetées. Des coupes des terrassements et des profils en long des chemins d'accès aux constructions devront permettre de justifier les bonnes conditions d'adaptation au terrain des aménagements envisagés. Les murs de soutènement de plus de 2 m de haut sont interdits, leur face vue devra être en pierres ou réutilisera les pierres des restanques détruites lors de la réalisation des travaux de terrassement de la parcelle.

2- Dispositions particulières :

2.1 - Toitures :

. Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Tuiles : elles devront être rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.

. Débords avals de la couverture : ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.

. Souches : elles doivent être simples, sans couronnement, ni ornementation. Elles doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

. Gouttières des toitures : elles sont interdites au Nord de la RD 2 (zone UC et secteur UCa), pour des raisons de protection contre les incendies (ramilles).

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

2.3 - Les façades :

. Revêtement : les façades doivent êre réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

. Les ouvertures : elles doivent être dans les dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone

. Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés

en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

2.4 - Clôtures et murets :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80m.
Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 cm de hauteur au-dessus du sol existant.

2.5 - Portails :

Ils doivent être implantés en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits.

2.6 - Réseaux divers :

Pour toute opération nouvelle (lotissements, ensembles, groupes d'habitation,...etc) et à l'intérieur de périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu.

Article UC.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2.

- habitations : 2 places de stationnement par logement. Pour les projets de 10 logements et plus il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements
- Bureaux, services et artisanat : 1 place par 50 m2 de surface de plancher
- Commerces : 1 place par 25 m2 de surface de plancher
- Hôtel : 1 place par chambre
- Etablissements d'accueil du public : 1 place par 30 m2 de surface de plancher
- Pour les bâtiments collectifs à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UC.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités.

Dans la zone UC et les secteurs UCa1 et UCa2 : La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Dans le secteur UCb : La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 15 % de la surface du terrain.
Dans le secteur UCc : La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 25 % de la surface du terrain.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UC.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé :

- à 0,20 dans la zone UC.

- à 0,15 en secteur UCa1.

- à 0,10 en secteur UCa2. Dans ce secteur, la surface de plancher ne peut excéder 250 m2 par terrain d'assiette de construction.

- 0,40 en secteur UCb.

- 0,05 en secteur UCc

- pour les bâtiments existants situés sur des terrains n'ayant pas la superficie minimale exigée à l'arcle UC.5, la surface de plancher de leur extension est en outre limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant. Cette extension ne pourra être renouvelée.
Toutefois, le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable : aux constructions ou aménagements des bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.
Enfin, en application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie d'un terrain est détachée depuis moins de 10 ans, et si les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dispositions applicables à la zone UE1

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone de richesses naturelles liées à la qualité de l'eau de la source Beaupré possédant des vertus thérapeutiques. Elle est destinée à recevoir des équipements et des installations nécessaires au captage de l'eau, son traitement, son conditionnement, sa commercialisation. Cette zone est concernée par les périmètres de protection de la source Beaupré.

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdit :
- Les constructions à usage d'habitation sans lien avec les activités autorisées dans la zone
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article UE1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UE1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les constructions à condition qu'elles soient destinées exclusivement à l'exploitation de la richesse naturelle du sous-sol liée à la qualité de l'eau et aux logements des personnes nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la surveillance des installations
- les chaufferies, installations de combustion, réservoirs de gaz et d'hydrocarbures à condition d'être destinés exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de fondation des constructions admises dans la zone, à l'assainissement de celles-ci.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UE1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès:
Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou des fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
L'accès à la zone par la voie départementale devra s'effectuer à partir d'un aménagement routier.
Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage....avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

2. Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UE1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.
En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées :
Les eaux usées doivent être dirigées dans un dispositif d'épuration qui sera situé sur la zone AU2b voisine en aval de la source Beaupré. Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisante. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
Le traitement des eaux usées devra s'effectuer sous forme d'une station d'épuration et d'un traitement complémentaire de type lagune de finition à débordement, garantissant un strict

respect de valeurs limites de rejet imposées par le réglementation en vigueur.
Aucun rejet d'eau brute dans le sol ne pourra être toléré. Leur évacuation ainsi que celle des matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales :
Voir l'article 6 du Titre I «dispositions générales».

4. Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution doivent etre enterrés

Article UE1.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UE1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

A l'exception des constructions nécessaires au captage de l'eau qui pourront être situées à 10 m minimum de l'emprise des voies, toutes autres constructions susceptibles d'être admises dans la zone devront respecter un recul minimun de :
- 10 m de l'emprise des voies communales et des voies privées
- 25 m de l'emprise de la départementale 2, 35 m pour les constructions d'habitation

Article UE1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Article UE1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieur à 10 m.

Article UE1.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UE1.10 : Hauteur maximale des constructions

1- Condition de mesure :
la hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point

le plus bas de la façade aval de cette construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé de tout point de l'égout du toit.

2- Hauteur absolue :
La hauteur absolue des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 9 m. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.

Article UE1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Les matériaux de construction industriels, tel que bardage doivent être de couleur monochrome.

2. Dispositions particulières :

2.1 - Les clôtures :

Tant à l'alignement que sur les limites séparatives, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,80m, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60m.

2.3 - Les panneaux solaires :

Doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

2.4 - Divers :

Les bâtiments annexes et ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UE1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être imperméabilisées.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes

édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UE1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
Une haie végétale dense doit être plantée le long de la RD2. Les végétaux à utiliser doivent être issus des espèces locales. (conformément aux orientations d'aménagement pièces 2.2 du présent PLU relatives aux entrées de villes)
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UE1.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30

Dispositions applicables à la zone UE2

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone qui jouxte la zone d'activités du plateau de Signes, elle constitue elle-même une zone d'activités qui regroupent plusieurs entreprises et notamment une pépinière d'entreprises.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdit :
- Les constructions à usage d'habitation autre que celles prévues à l'article UE2.2
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UE2.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article UE2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UE2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les reconstructions, transformations, améliorations de confort ou extensions des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées à un rapport entre les surfaces développées hors oeuvre nouvelles et anciennes, inférieures ou égales à 1,3, sans pouvoir excéder 250 m2 Surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel :
  . les reconstructions, transformations ou extensions, à condition qu'elles soient limitées à un rapport entre les surfaces développés hors oeuvre nouvelles et celles existantes à la date d'approbation du présent PLU, inférieur ou égal à 1,5 et à condition qu'elles n'entraînent en aucune manière une augmentation des nuisances.
  . les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
  . les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou

a autorisation à condition qu'elles ne présentent pas de graves risques de nuisances, pour les activités et habitations voisines.

Section III : Conditions de l'occupation du sol

Article UE2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès:
Pour être constructible un terrain doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un ou des fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
L'accès à la zone par la voie départementale devra s'effectuer à partir d'un aménagement routier.
Les caractéristiques des accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage....avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

2. Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UE2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.
En l'absence de réseau public de distribution, toute construction doit être alimentée en eau potable dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en

vigueur.
En l'absence de réseau d'assainissement, et sous réserve d'une étude géologique globale favorable, effectuée par un géologue officiel agréé en matière d'hygiène publique, le traitement des eaux usées devra s'effectuer sous forme d'une station d'épuration et d'un traitement complémentaire de type lagune de finition à débordement, garantissant un strict respect de valeurs limites de rejet imposées par le réglementation en vigueur.
Aucun rejet d'eau brute dans le sol ne pourra être toléré. Leur évacuation ainsi que celle des matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux sont interdites.

3. Eaux pluviales :
Voir article 6 du Titre I «dispositions générales.

4. Réseaux divers :
Les réseau divers de distribution doivent être enterrés

Article UE2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UE2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toutes constructions admises dans la zone doivent respecter un recul minimum de :
- 10 m de l'alignement de toute voie communale ou privée
- 15 m de l'emprise des voies départementales

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, reconstruction ou aménagement de bâtiment à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UE2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, reconstruction ou aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Article UE2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions d'habitations non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

Article UE2.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UE2.10 : Hauteur maximale des constructions

1- Conditions de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point plus bas de la façade aval de cette construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé de tout point de l'égout du toit.

2- Hauteur absolue :
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions ci-dessus ne peut excéder 7 mètres

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
Ainsi que pour les restaurations, reconstructions ou aménagements de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres mais sans dépassement de la hauteur des dits bâtiments.

Article UE2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1- Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

2- Dispositions particulières :

2.1 - clôtures:

Tant à l'alignement que sur les limites séparatrices, elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale d'1,80m, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut dépasser 0,60 mètre.

2.2 - Les panneaux solaires :

Doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

2.3 - divers :

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à

l'ensemble des constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

Article UE2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de place de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être imperméabilisées.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UE2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Tout arbre de haute tige abattu, doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essence adaptée au sol.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UE2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone d'habitat, où les constructions sont édifiées en ordre discontinu.

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UL.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article UL.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UL.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles constituent le complément naturel de l'habitation et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage de nuisance inacceptable.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code l'urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UL.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2- Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article UL.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1- Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées :
Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, les eaux usées et vannes doivent être dirigées sur un dispositif d'épuration, fosse septique ou appareil équivalent, et évacuées conformément aux obligations résultant de la réglementation en vigueur.
Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est

interdite.

3- Eaux pluviales :
Voir article 6 du Titre I «dispositions générales.

4- Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article UL.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UL.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les marges de recul des constructions d'habitations et de leurs annexes celles des piscines, de leurs annexes et locaux techniques devront être de 5 mètres minimum par rapport à la voie de desserte interne à la zone.

Article UL.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Une marge de recul de 5 mètres minimum devra être respectée par rapport aux limites séparatives pour l'implantation des constructions d'habitation, des annexes, des piscines, leurs annexes et locaux techniques.

Article UL.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

les constructions non contigües à la construction d'habitation édifiée sur le terrain, tels que annexes, piscines ou locaux techniques devront être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Article UL.9 : Emprise au sol

Dans la zone UL : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 40 % De la superficie de l'unité foncière.

Article UL.10 : Hauteur maximale des constructions

1- Condition de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade aval de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé.

2- Hauteur absolue :
La hauteur des construction mesurée comme indiqué ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres.

Article UL.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1- Dispositions générales :
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de maîtrise en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

2- Dispositions particulières :

2.1 - Toitures :

. Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identique à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Tuiles : elles devront être rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et éverites sont interdites.
Tout autre élément de couverture est interdit, à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.

. Débords avals de la couverture : ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.

. Souches : elles doivent être simples, sans couronnement, ni ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

2.2 - Les façades :

. Revêtement : les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux

de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

. Les ouvertures : elles doivent être dans les dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone

. Balcons : ils doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses.

. Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

2.3 - Clôtures :

Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 cm de hauteur au-dessus du sol existant.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits

. Portails : ils doivent être implantés en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie, sauf indication contraire imposée par les règlements et cahier des charges des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

2.4 - Murs de soutènement :

Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

2.5 - Réseaux divers :

Les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains.

Article UL.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UL.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

- La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.
- les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme
- les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés
- tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence adaptée au sol
- les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article UL.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20. la surface de plancher par construction d'habitation ne peut dépasser 250 m2.

En application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie d'un terrain est détachée depuis moins de 10 ans, et si les droits de construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Dispositions applicables à la zone UZA

Caractère de la zone :
Cette zone correspond au périmètre de la zone ZA du parc d'activités du Plateau de Signes réservée aux activités industrielles, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, commerciales, de loisirs divers.

Cette zone est subdivisée en cinq sous secteurs dont les caractéristiques particulières tiennent compte des contraintes géophysiques et permettent une meilleure adaptation au site.
- les sous secteurs UZA1.1 et UZA1.2 sont exposés aux vues lointaines plongeantes, le support végétal est très dégradé.
- les sous secteurs UZA 2.1 et UZA 2.2 sont exposés aux vues lointaines plongeantes, mais possèdent un couvert végétal dense. Pour ces sous secteurs il est fait obligation d'appliquer le rapport de construction surface/hauteur prévu à l'article UZA.10.
- le sous secteur UZA 3, n'est pas visible et peut recevoir des volumes importants.
- le sous secteur UZA 4 autour du centre de vie est privilégié. Il sera recommandé d'y implanter des constructions de qualité qui pourront être denses, mais dont le traitement y compris les aménagements extérieurs devront être très soignés. L'aménageur se réserve le droit de soumettre les implantations projetées aux dispositions d'un plan masse pour l'ensemble de ce sous secteur.
- le sous secteur UZA 5, exposé aux vents d'Est devra comporter un ou plusieurs coupe-vent végétal.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZA 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les lotissements d'habitation
- les constructions à usage de restauration

Article.UZA 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- est autorisée toute occupation et utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZA.1, cependant l'aménageur se réserve le droit d'accepter ou de refuser certains types d'industries principalement pour des raisons de nuisances.

- les établissements industriels classés soumis à déclaration ou autorisation, sous réserve des règlements en vigueur et de l'autorisation des services préfectoraux du Var, dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et de son ou de ses décrets.

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des abords, à la condition que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage sur les fonds voisins.

- sont également autorisées toutes constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UZA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie :
- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont l'emprise est définie par le document graphique pour les voies principales et secondaires. Le tracé est donné à titre indicatif, il est susceptible d'être modifié en fonction de la commercialisation.
- les voies de desserte tertiaire figurées à titre indicatif sur le document graphique peuvent avoir un tracé différent de celui indiqué en fonction de leur adaptation sur le terrain. Notamment, leur nombre peut varier suivant les besoins de la commercialisation.

Accès :
A partir de la voirie générale de desserte du Parc d'activités, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux moyens de transports et véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.
Ces accès comprendront au minimun :
- le dégagement latéral permettant de libérer la voirie générale lors de l'accès à la parcelle
- le dégagement longitudinal permettrant l'entrée face à la parcelle et le stationnement d'attente.
Pour ces raisons, l'entrée de chaque parcelle devra être implantée en retrait de 2,50 m minimun par rapport à l'emprise de la voie.

Liaisons avec le circuit automobile du Castellet :
Deux passages indiqués sur le plan marquent des intentions de liaisons routières entre la limite Sud du secteur UZA 3 et le circuit du Castellet, destinés aux industriels dont les activités sont directement liées à celles du circuit.
Ces passages volontairement limités à deux, traverseront l'espace boisé protégé au titre de la ZAC.

Article UZA 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Branchements :
Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone, gaz naturel en limite de lot depuis les réseaux généraux du Parc d'Activités, conformément aux prescriptions du cahier des charges de cessions de terrains et après concertation avec l'aménageur sur les puissances à installer.

Assainissement eaux vannes et résiduaires :
Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration physico-chimique complété par des bassins d'infiltration.
La charge polluante moyenne journalière des effluents d'un industriel voulant s'installer sur le Parc d'Activités devra être compatible avec le potentiel d'épuration disponible de la station.
Les acquéreurs seront tenus de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter :
- les pointes de débit ou de charge préjudiciables au fonctionnement de la station.
- les rejets d'effluents non conformes aux normes en vigueur et-au système d'épuration du Parc d'Activités.

Les acquéreurs auront la charge de la réalisation et de l'entretien d'un système de disconnexion du réseau général d'eau de consommation, préalablement approuvée par l'aménageur.

Normes des rejets :
Le réseau général d'assainissement jusqu'à la station d'épuration collectera les eaux vannes et résiduaires. Les eaux pluviales sont formellement interdites dans les réseaux d'assainissement quelques soient leurs origines (ruisselement, infiltration, rabattement...)
Les rejets seront conformes à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux pluviales :
Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes).
Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles.
Ce raccordement sera effectué, pour les parkings de surface de plus de 1000 m2 de superficie, par l'intermédiaire d'un bac décanteur séparateur d'hydrocarbure-débourdeur dont l'installation incombe à l'acquéreur.

Utilisation du gaz naturel :
Le Parc d'Activités sera desservi en gaz naturel à la pression de 4 bars.
Les acquéreurs seront tenus d'employer ce combustible pour les besoins:
- de l'industrie (procédés thermiques)
- du chauffage

Utilisation du fuel oil :
L'emploi du fuel oil est proscrit sur le Parc d'Activités à l'exception du fuel oil nécessaire au fonctionnement des groupes électrogènes de secours.

Servitudes particulières :
Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.
En ce qui concerne les fossés d'eaux pluviales pouvant être établis en limite ou à l'intérieur des lots, une servitude de passage de 5 mètres de largeur minimun est instaurée pour le passage des engins de maintenance. Cette servitude s'appliquera à raison de 2,50 mètres de part et d'autre de l'axe fossé formant la ligne divisoire des parcelles. En raison de la morphologie du site les clôtures éventuelles, implantées par les acquéreurs, ne seront pas nécessairement rectilignes et devront respecter le recul minimun imposé.

Article UZA 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UZA 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Le recul minima à observer est de :
- 50 m par rapport aux emprises des voies départementales
- 25 m par rapport aux emprises des voies principales et secondaires internes au Parc d'Activités

Toutefois, dans cette bande de 25 m, des dérogations mineures relatives à l'implantation de parkings seront possibles pour les parcelles de surface inférieure à 5 000 m2 sous réserve d'une étude paysagère sur l'ensemble du lot et après avis de l'aménageur.
Pour les parcelles de surface supérieure à 5 000 m2, les locaux à usage de gardiennage, sur une surface hors oeuvre nette de 50 m2 maximun, seront autorisés,à la condition de respecter un recul de 10 m minimun par rapport à l'emprise de la voie.
- 10 m par rapport à l'emprise de la voie de desserte D-F
- 5 m par rapport à l'emprise de la voie de desserte B-C
- 5 m par rapport à l'emprise des voies de desserte tertiaire

Enfin, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limite périphérique du Parc d'Activités sont interdites, la marge de recul sera de 5 m minimum.
Pour les autres limites, la distance comptée horizontalement de tout point du batiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.
Les constructions en limites séparatives sont interdites sauf dans le sous secteur UZA.4 où elles sont autorisées en cas de besoins. Le réseau pluvial éventuel sera alors busé et son tracé tiendra compte des fondations.

Enfin, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée. Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiènes et du Service Départemental d'Incendie et de Secours et celles répondant à la réglementation relative aux établissements classés.

Enfin, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
- UZA1.1 : 40 %
- UZA1.2 : 35 %

- UZA2.1 : 40 %
- UZA2.2 : 35 %
- UZA3 : 50 %
- UZA4 : 60 %
- UZA5 : 40 %

Article UZA 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, y compris les superstructures, en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à la toiture sera limitée par sous-secteurs :

UZA1.1 = 10 m
UZA1.2 = 8 m
UZA2.1 = 10 m
UZA2.2 = 8 m
UZA3 = 15 m
UZA4 = 10 m
UZA5 = 10 m

Les constructions industrielles à l'exception des locaux à usage de bureaux de services ou d'hébergement, pour des raisons rendues indispensables du fait de la mise en oeuvre de procédés de production, pourront être autorisées à dépasser les hauteurs ci-dessus dans la limite de 20 %.

Enfin, en raison de leur spécificité technique,des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.
Une attention particulière sera portée à la fois sur la qualité architecturale des établissements y compris les annexes et aménagements de détails, et sur l'intégration dans le site de tous ces éléments.
Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
Dans cet optique, peu de directives quantitatives sont données dans le cadre du PLU autres que celles contenues dans ce présent règlement.
Par contre, il est précisé qu'un ensemble de recommandations est contenu dans les orientations complémentaires d'urbanisme et le cahier des prescriptions paysagères.

Clôtures :
Les portails et les clôtures ne sont pas obligatoires.
Toutefois, en cas de nécessité, les portails seront implantés avec un recul minimun de 2,50 m par rapport à l'emprise de la voie.
En règle générale l'implantation des clôtures se fera en limite de lot sachant que le tracé n'est pas forcément rectiligne.
Dans le cas de fossé pluvial, il y a retrait imposé de 2,50 m par rapport à l'axe et de part et

d'autre, constituant un couloir de 5 m d'emprise.
Les types de clôtures préconisées sont obligatoirement métalliques à mailles carrées ou rectangulaires, plastifiées de couleur vert foncé, avec piquets métalliques sans muret.
Sont exclues les clôtures avec bétons, les mailles torsadées ou hexagonales.
Types de clôtures préconisés : Gantois modèle Rhinobel ou Robustesse, Bekaert modèle Nylofor, ou similaires.
En raison de leur spécificité technique, des hauteurs de clôtures ou des implantations de portail différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Coloration :
Il sera demandé d'apporter un soin très particulier à la coloration des divers parements extérieurs des façades et également des toitures pour les sous secteurs U ZA1.1, UZA1.2, U ZA2.1 et U ZA2.2.
La palette des coloris à respecter jointe en annexe, fait partie du présent règlement. Tout matériau visible de l'extérieur devra le respecter.
Les constructeurs devront obtenir avant exécution le visa de l'aménageur.

Publicité :
Les inscriptions publicitaires visibles des voies publiques devront respecter le plan général de signalétique au Parc d'Activités.
Les enseignes et panneaux propres aux firmes sont autorisées. Ils feront l'objet d'une autorisation préalable accordée par l'aménageur. Le cahier des prescriptions architecturales précise quelques recommandations.

Article UZA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manoeuvre, doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.
Le nombre minimum des places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des installations et activités.
- pour les activités commerciales, artisanales ouvertes au public et pour les bureaux : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher
- pour les constructions industrielles, entrepôts et commerce de gros : 1,2 place par emploi.
Pour cela, une déclaration du nombre d'emplois minimum et maximum, devra être mentionnée dans les demandes d'autorisation de construire.
A ces surfaces réservées pour le stationnement des véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.
Il est interdit à tout véhicule et deux roues de stationner sur les voies du Parc d'Activités.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UZA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Prescription d'ordre général :
Une des motivations de la création de ce Parc d'Activités étant la possibilité d'implanter des constructions industrielles dans un site boisé. Il y a lieu de conserver et développer avec soin la végétation située en dehors des zones construites.
Il sera interdit de procéder aux coupes de bois et au débrousaillage sans discernement; des essences telles que : alisier torminal, chêne pubescent, sorbier domestique, seront conservées. Les essences rares à protéger absolument sont : alisier blanc, érable à feuilles d'obier.
Le couvert végétal des thalwegs sera maintenu.
Dans toutes les bandes inconstructibles entre les voies et les bâtiments découlant de l'application de l'article UZA.6, les parties boisées existantes devront être maintenues. Dans les parties déboisées il y aura lieu de replanter des arbres de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité.
- plantations recommandées : sur sol profond existant ou à créer : tilleul, frêne à fleurs, ostrya, érable champêtre, à l'exclusion des espèces étrangères à la flore provençale.
- plantations proscrites à exclure totalement : cèdre, cyprès de l'Arizona, eucalyptus
- les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Prescriptions d'ordre particulier :
- en partie Nord des sous secteurs UZA1.2, UZA2.2 aménagement des haies dense, haute futaie coupe-vue.
- sous secteur UZA.5, aménagement d'un ou plusieurs coupe-vent d'une largeur de 40 m environ perpendiculairement à la direction du vent d'Est et ce en fonction de la parcellisation
- les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un sujet pour deux emplacements
- les aires de stockage devront être entourées de haies denses
- les plantations dans les parties libres de toute occupation devont être traitées sous forme de bosquets à raison d'un minimum de 15% de la surface du lot.

Article UZA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas prévu de coefficient d'occupation du sol dans le secteur U ZA la surface de plancher autorisée est de 891 900 m2
Elle se décompose par sous secteurs comme suit :

- UZA 1 = 70 000 m2 de surface de plancher
- UZA 2 = 141 200 m2 de surface de plancher
- UZA 3 = 526 000 m2 de surface de plancher
- UZA 4 = 53 200 m2 de surface de plancher
- UZA 5 = 101 500 m2 de surface de plancher

Dispositions applicables à la zone UZV (centre de vie)

Caractère de la zone :
Cette zone a pour vocation de rassembler tous les services communs qui sont nécessaires au bon fonctionnement et à la gestion d'un Parc d'Activités industrielles et commerciales. Elle représente le coeur de la zone et deviendra un lieu d'identification et de rassemblement.
Pour assurer un équilibre entre les services liés principalement à la vie du Parc d'activités mais pas exclusivement une répartition d'implantation en plusieurs lieux est proposée.
Cette zone est subdivisée en quatre sous secteurs :
-Le sous secteur UZV1 recevra les services d'accueil, services de vente, services administratifs, PTT, douanes, médecine du travail, garderie-crêche, la gestion du parc avec ses ateliers, les locaux propres à l'aménageur, des bureaux divers et quelques logements liés aux services et gardiennage, des équipements de restauration....
Toutes les implantations dans ce sous secteur devront respecter les indications données par un plan général de composition, en vue d'obtenir une parfaite cohésion des programmes qui y seront implantés. Le plan masse fixe les espaces bâtis, les hauteurs, la répartition des parkings, les aménagements paysagers et divers autres détails.

- Le sous-secteur UZV2 recevra plus particulièrement des équipements d'hôtellerie, de résidence hôtelière, de sport, de loisirs et de services (bâtiments techniques liés aux activités, hélisurface...).
- Les sous-secteurs UZV3 recevront des équipements plus légers de services divers tels que la restauration rapide, des petits commerces, station service, terrain de jeux et de détente ..

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZV 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pout assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- les campings et caravanings, sauf à titre provisoire pour la durée d'une construction.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les lotissements d'habitation

Article UZV 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- est autorisée toute occupation et utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article UZV.1, cependant l'aménageur se réserve le droit d'accepter ou de refuser certains types d'industries principalement pour des raisons de nuisances.

- les établissements industriels classés soumis à déclaration ou autorisation, sous réserve des règlements en vigueur et de l'autorisation des services préfectoraux du Var, dans le cadre de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et de son ou de ses décrets.

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de construction et à l'aménagement des abords à la condition que l'écoulement des eaux superficielles et souterraines soit assuré de façon telle qu'il n'en résulte aucun dommage sur les fonds voisins.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UZV 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voirie :
- les constructions et installations seront desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
Dans le sous secteur UZV1, l'emprise de la voie périphérique est définie par le plan général de composition.
- les voies de desserte tertiaire figurées à titre indicatif sur le document graphique, seront définies en fonction des destinations propres à chaque établissement. Dans les sous secteurs UZV2 et UZV3 le tracé des voies devra tenir compte du caractère très paysagé du proche environnement.

Accès :
A partir de la voirie générale de desserte de la zone, les accès seront aménagés par les acquéreurs, en tenant compte des dégagements nécessaires aux véhicules prévus pour l'exploitation de leur parcelle.

Article UZV 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Branchements :
Les parcelles seront desservies en eau de consommation, électricité basse ou moyenne tension, téléphone, gaz naturel en limite de lot depuis les réseaux généraux du Parc d'Activtés jusqu'aux édicules types mis en place par l'aménageur. les organes de détente et de comptage seront installés par les acquéreurs. dans le cas de la puissance électrique égale ou supérieure à 250 KVA les acquéreurs seront desservis en moyenne tension et prendront en charge le poste de transformation MT/BT de type privé. Au-dessous de cette puissance, les raccordements seront effectués en basse-tension.

Assainissement eaux vannes et résiduaires :
Le réseau général d'assainissement comporte une station de traitement par système d'épuration biologique qui collecte les eaux vannes et résiduaires, chaque parcelle devra être raccordée à ce réseau général et tenir compte des normes de rejets conformes à la réglementation en vigueur.
Pour les installations de restauration les raccordements des eaux usées seont obligatoirement effectués après interposition de bacs à graisse et séparateur de fécules à installer par les acquéreurs.

Assainissement eaux pluviales :
Le système d'évacuation des eaux pluviales comporte les dispositifs nécessaires à l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site (fossés et zones absorbantes).
Les acquéreurs raccorderont leur dispositif de récupération des eaux de ruissellement des toitures et surfaces revêtues, aux fossés jouxtant leurs parcelles.
Ce raccordement comprendra pour les parkings de surface supérieure à 1 000 m2 et pour les parkings poids lourds quelque soient leurs capacités, la réalisation à charge de l'acquéreur, d'un revêtement étanche raccordé à un bac décanteur séparateur d'hydrocarbure-débourdeur.
Utilisation du gaz naturel :
Le parc d'activités sera desservi en gaz naturel à la pression de 4 bars.

Les acquéreurs seront tenus d'employer ce combustible pour les besoins du chauffage

Utilisation du fuel oil :
L'emploi du fuel oil est proscrit sur le Parc d'Activités à l'exception du fuel oil nécessaire au fonctionnement des groupes électrogènes de secours.

Servitudes particulières :
Les parcelles peuvent être soumises à des servitudes de passage de réseaux en sous-sol ou aériens. Elles doivent dans ce cas, permettre l'accès permanent à ces ouvrages pour l'entretien.

Article UZV 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article UZV 6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Pour les secteurs UZV2 et UZV3 :
- 25 m par rapport aux emprises des voies principales et secondaires internes au Parc.
- 10 m par rapport à l'emprise de la voie de desserte D-F
- 5 m par rapport à l'emprise des voies de desserte tertiaire. Dans toutes ces bandes, il devra être tenu compte des prescriptions concernant les plantations mentionnés à l'article 13

Pour le sous secteur UZV1 assujetti à un ordonnancement de plan de masse, les règles ci-dessus ne sont pas applicables.
Enfin, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour les sous secteurs UZV2 et UZV3, la distance comptée horizontalement de tout point des bâtiments, au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans être inférieure à 5 m.
En cas de nécessité dans le sous secteur UZV3 l'édification de bâtiments jumelés est possible.
Pour le sous secteur UZV1 qui est assujetti à des dispositions de plan de masse ces dispositions sont sans objet.
Enfin, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance de 3 m minimum entre les constructions est imposée. Il n'est pas donné d'autres règles particulières que celles répondant aux règles d'hygiènes et du Service départemental

d'incendie et de secours.
En raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :
- UZV1 : 75 %
- UZV2 : 30 %
- UZV3 : 20 %

Article UZV 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol naturel, jusqu'à la toiture sera limitée par sous-secteurs :
UZV1 = 10 m
UZV2 = 9 m
UZV3 = 6 m
En raison de leur spécificité technique,des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article UZV 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.
Une exigence particulière dans la qualité des réalisations implantées dans cette zone sera demandée, notamment :
- les orientations de composition, devront présider à l'établissement des ouvrages. Une partie des équipements collectifs définis dans le titre IV, s'incorporeront dans ce sous secteur.
- dans le sous secteur UZV2, l'intégration des volumes bâtis et aménagements extérieurs, devra être particulièrement soignée du fait que ce site est boisé et en pente. Les volumes devront épouser la topographie du terrain. La composition architecturale devra être très aérée pour permettre une perception maximum des espaces bâtis. Un soin tout particulier sera apporté aux affouillements des aménagements extérieurs afin de réduire les excavations et des préserver tous les arbres de haute futaie.
On trouvera dans le cahier des prescriptions urbanistiques et architecturales des simulations qui se rapportent aux dispositions mentionnées ci-dessus.
Tous les documents nécessaires à la réalisation de cette zone, y compris les aménagements extérieurs minéraux et végétaux, seront soumis à l'approbation de l'aménageur.
Clôtures :
- dans le sous secteur UZV1 les clôtures sont interdites
- dans les sous-secteurs UZV2 et UZV3, en cas de besoin, les clôtures seront limitées autour des espaces extérieurs aménagés. Elles seront doublées de haies vives, les hauteurs ne devront pas excéder 1,80m.

Les types de clôtures préconisées sont obligatoirement métalliques à mailles carrées ou rectangulaires, plastifiées de couleur vert foncé, avec piquets métalliques sans muret.
Sont exclues les clôtures avec poteaux béton, les mailles torsadées ou hexagonales
Types de clôtures préconisés : Gantois modèle Rhinobel de robustesse, bekaert modèle Nylofor, ou similaires.

Coloration :
La coloration des divers parements extérieurs des façades y compris les toitures devra être conforme à la palette des coloris annexé au présent règlement. Chaque élément visible de l'extérieur devra la respecter impérativement.
Les constructions devront obtenir avant exécution le visa de l'aménageur

Publicité :
Les inscriptions publicitaires visibles des voies publiques devront respecter le plan général de signalétique au Parc d'Activités.
Les autres inscriptions feront l'objet d'une autorisation préalable accordée par l'aménageur.

Article UZV 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les «deux roues», les aires de manoeuvre doivent se situer en dehors des voies publiques sur des emplacements réservés à cet effet à l'intérieur de chaque parcelle.
Le nombre de places de stationnement à réaliser à l'intérieur de chaque lot, devra correspondre aux besoins des services communs et diverses activités, avec un minimum de :
- pour les bureaux : 1 place pour 25 m2 de surface de plancher
- pour les équipements hôteliers et de restauration : 1 place pour 10 m2 de restauration plus une place par chambre
- pour les équipements de restauration rapide, toutes les aires de stationnement recevront un traitement paysager.
Les aires de stationnement poids lourds et celles des véhicules légers de capacité supérieure à 1 000 places, recevront un revêtement étanche raccordé à des bacs séparateurs d'hydrocarbures, décanteurs débourdeurs.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article UZV 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

- les sous secteurs UZV1, UZV2 et UZV3, localisés aux différents carrefours du Parc d'activités, représentent l'image de la zone et à ce titre, la conservation de certaines plantations existantes ou le traitement des espaces libres restent une priorité.

- ce traitement variera selon les sous secteurs comme suit.
- les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

UZV1

Ces zones sont assujetties à des contraintes de plan masse et le caractère des espaces non batis sera urbain. Les plantations seront choisies pour qu'elles s'intègrent dans des aménagements minéraux et aquatiques tels que : bassin, jeux d'eaux, placette, escalier, piétonnier, mobilier urbain.

UZV2

Dans cette zone située dans un espace où le terrain est en déclivité, il sera demandé de limiter le plus possible les affouillements et les remblais.
Du fait que ce site est également recouvert d'une végétation dense, les espaces verts d'accompagnement devront présenter un caractère naturel dans leur composition et le choix des essences des divers plants.
Sur l'ensemble de cette zone, 60% de la superficie sera conservée en espaces verts (existants ou créés).
La réalisation des voiries tertiaires et des cheminements piétonniers sera étudiée de manière à s'adapter à l'environnement paysager.

UZV3

Chaque zone UZV3 fera l'objet d'une étude particulière d'aménagement paysager, présentée à l'appui de la demande de permis construire.
Les zones auront une grande valeur paysagère et conduiront à introduire des espèces végétales nouvelles et à créer au besoin des réseaux d'arrosage appropriés.
Les bandes inconstructibles mentionnées à l'article UZV.6, devront recevoir des plants de hautes futaies pour assurer un écran végétal dense de qualité. L'entretien de ces espaces sera assuré par les services communs du Parc d'Activités afin de maintenir une composition d'ensemble harmonieuse.
Ces zones pourront être découpées en plusieurs lots, et les accès de chaque lot, étudiés en fonction de la topographie et de la végétation existante afin de préserver au maximum les plantations existantes.

Espace boisé existant protégé

Une étude phytoécologique du couvert végétal est à entreprendre avant toute disposition d'aménagement forestier paysager, en vue de déterminer précisément les espèces à conserver, à protéger, à introduire ou à supprimer, telles que le cyprès de l'arizona, le cèdre et les espèces étrangères à la flore provençale.
Des cheminements forestiers seront aménagés afin de protéger et de découvrir la forêt.
Toute la réalisation est soumise à l'approbation de l'aménageur.

Article UZV 14 : Coefficient d'occupation du sol

La surface de plancher de 33 587 m2 se décompose par sous secteurs comme suit :

- UZV1 = 15 887 m2 de surface de plancher

- UZV2 = 13 000 m2 de surface de plancher

- UZV3 = 4 700 m2 de surface de plancher

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU1

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future, soumise à orientations d'aménagement (dossier 2-2 du Plan Local d'Urbanisme).
Elle comprend :
- le secteur AU1b, destiné à recevoir des établissements de restauration, de vente et d'hébergement lié à la valorisation des produits du terroir au lieu-dit cancerilles

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières

Article AU1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Est autorisée dans l'ensemble des secteurs, toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de ces secteurs, autre que celle interdite à l'article AU1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement

Pour le sous secteur AU1b :
- Les constructions destinées à recevoir des établissements de restauration, de vente et d'hôtellerie, à condition de s'inscrire dans le cadre de la valorisation des produits du terroir**.**
- La réfection, l'extension des constructions à condition qu'elles soient existantes à la date d'approbation du présent PLU
- Les constructions destinées au logement des personnes à condition que leur présence permanente soit nécessaires à l'entretien, la gestion, la direction et la surveillance des établissements autorisés dans le secteur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Accès :
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. la pente des voies d'accès aux constructions ne devra pas dépasser 13%.

Il peut être aménagé par terrain, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
La desserte des pompes de distribution d'hydrocarbure doit être assuré en dehors de la voie publique.
La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2- Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées, avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Pour tout projet de construction de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AU1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :
Voir article 6 du Titre I «Dispositions générales.

Réseaux divers :
Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone) doivent être, à l'intérieur des parcelles ou unités foncières, souterrains ou éventuellement apposés en façade.

Article AU1.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

Article AU1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans le secteur AU1b :
Les constructions devront être implantées conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AU1b :
Les constructions devront être implantées conformément aux orientations d'aménagement.

Article AU1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU1.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU1.10 : Hauteur maximale des constructions

Condition de mesure :
La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade avale de cette construction, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit.
le sol naturel doit être défini, par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue :

Dans le secteur AU1b : La hauteur des constructions mesurée comme indiqué ci-dessus, ne peut excéder 4,50 mètres pour les constructions nouvellles. Dans le cas d'une extension ou d'une construction accolée aux bâtiment existant la hauteur autorisée sera celle du bâtiment existant.

Article AU1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de maîtrise en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne écono-

mie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
Dans un ensemble architectural présentant une unité de volume, de matériaux de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Dispositions particulières :

- Toitures :
. Les toits à deux ou quatre pentes devront présenter une pente sensiblement identiques à celles des toitures des constructions existantes sans pouvoir excéder 35%.
Les toits terrasses minéraux doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleurs ne tranchant pas sur le contexte et ne présenter aucune brillance.
Les toits végétaux doivent être plantés d'une végétation extensive.

. Tuiles : elles devront être rondes ou «canal» de la même couleur que les tuiles environnantes. Les tuiles plates mécaniques et les plaques ondulées sont interdites.
Tout autre élément de couverture est interdit, à l'exception des éléments destinés à capter l'énergie solaire.

. Débords avals de la couverture : ils doivent être constitués soit par une corniche en pierres, soit par une génoise à un ou deux rangs.

. Souches : elles doivent être simples, sans couronnement, ni ornementation. Elles doivent être réalisés avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes.

. Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

. Les fenêtres de toit et verrières doivent être intégrées dans le plan de toiture, de manière à limiter leurs perceptions.

- Les façades :
. Revêtement : les façades doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existant dans l'ensemble de la zone.
Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.
La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter les couleurs dans une gamme dérivée de la couleur du sol environnant.

. Les ouvertures : elles doivent être dans des dimensions et proportions harmonieuses dans l'ensemble de la zone

. Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

- Clôtures : les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages d'une hauteur maximale d'1,80 m.

Les murs bahuts ne peuvent avoir plus de 0,60 cm de hauteur au-dessus du sol existant.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs» et les portiques d'entrée sont interdits.

. Portails : ils doivent être implantés en retrait des voies de desserte de manière à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.

- Murs de soutènement :
Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

- Réseaux divers :
Pour toute opération nouvelle (lotissements, ensembles, groupes d'habitation,...etc) et à l'intérieur de périmètre de cette opération, les réseaux de distribution (électricité, téléphone..) doivent être souterrains, ou à défaut apposés en façade pour les parties construites en continu.

Article AU1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m2.

- habitations : 2 places de stationnement par logement. Pour les projets de 10 logements et plus il sera exigé 1 place visiteur pour 5 logements
- Bureaux, services et artisanat : 1 place par 50 m2 de surface de plancher
- Commerces : 1 place par 25 m2 de surface de plancher-
Hôtel : 1 place par chambre
- Etablissements d'accueil du public : 1 place par 30 m2 de surface de plancher-
- Pour les bâtiments collectif à usage d'habitation ou de bureau il devra être réservé sous forme de local ou d'abri couvert un espace suffisant pour l'accueil de deux 2 roues par logement ou bureau.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article AU1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit cou-

vrir au moins 30 % de la surface du terrain.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article AU1.14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols est fixé :
- en secteur AU1b : 0,15

Dispositions applicables à la zone AU2

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée. Elles pourra être urbanisée soit dans le cadre de l'élaboration d'une zone d'aménagement concerté soit après révision ou modification du plan local d'urbanisme.
Elle comprend :
- le secteur AU2a, à proximité du village : cette zone constitue une réserve de terrains sur lesquels la commune peut envisager un développement ultérieur de l'habitat.
- le secteur AU2b, à proximité de la source Beaupré, il est destiné à recevoir un établissement thermal, des hébergements d'accueil sous forme d'hôtels et résidences hôtelières, un établissement de santé et de remise en forme, ainsi que leurs équipements d'accompagnement nécessaires à leur animation. Son aménagement devra y être conçu et réalisé dans le cadre d'une procédure de ZAC. L'initiation de ladite procédure ne sera admise qu'au terme d'une étude préalable démontrant les conditions de faisabilité d'un projet d'aménagement lié à l'exploitation des ressources en eau de la source Beaupré.
Ce secteur est inclus dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AU2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières

Article AU2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans les secteurs AU2a et AU2b :
Hors procédure de zone d'aménagement concerté ou avant modification ou révision du plan local d'urbanisme, seules sont autorisées :
- les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur AU2a :
- le changement de destination des constructions existantes est autorisé à la condition que la nouvelle destination ne vienne pas compromettre les futurs aménagements de la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article AU2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

Article AU2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AU2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article AU2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées
- à une distance minimale de 35 mètres pour les extensions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres par rapport à la départementale
-10 mètres par rapport aux autres voies

Article AU2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives

Article AU2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU2.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article AU2.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas excéder celle de la construction initiale

Article AU2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

Article AU2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article AU2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

Non réglementé

Article AU2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :
La zone agricole fait l'objet d'une protection particulière en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Dans cette zone seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole.

Elle comprend Cinq sous-secteurs :
Le secteur **Aa** correspondant à des clairières exploitées où pour des raisons de protection seuls les bâtiments techniques nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés, à l'exclusion de toute forme de logement.
Le secteur **Ab** correspondant à des parcelles proches de l'église Saint Pierre. Le classement de cet édifice aux monuments historiques justifie des règles propres à conserver la perspective sur l'église.
Le secteur **Ah** recevant un club hippique et les activités qui y sont liées.
Les secteurs **Aco et AaCo**, forment un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs agricoles (Le Latay, Le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique.

La zone A au lieu-dit les Launes est pour partie concernée par le périmètres de protection rapprochée des forages des Launes (voir plan des périmètres en annexe du PLU).

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A.2 sont interdites.

En particulier, l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol y sont interdits.

Pour une partie de la zone A des Launes et à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée des forages des Launes sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991 :

. les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblaient d'excavations à ciel ouvert.

. les dépôts d'ordures ménagères, détritus, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

. toutes les constructions superficielles ou souterraines

Article A.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L 441-

1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme
- les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés conformément à l'article L 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les démolitions ne sont pas soumises à permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

*** Dans tous les zone A :**

. A condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif :
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux
- Les installations, contructions ou ouvrages techniques y compris ceux relevant de la réglementation sur les intallations classés

*** Dans les secteurs A, Ab et Ah :**

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés au tour du siège d'exploitation

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les bâtiments qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau...), dans la limite d'une construction par exploitation et d'une surface de plancher maximale totale de 300 m2 (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail (vestiaires, sanitaire, réfectoire, salle de repos...);

Les aménagements suivants peuvent être autorisés, pour des activités de diversification ou de vente directe à la ferme des produits d'exploitation, s'inscrivant dans le prolongement de la production agricole et utilisant l'exploitation agricole comme support

- l'aménagement de bâtiments existants en vue de favoriser les activités agritouristiques, sous réserve qu'ils ne soient plus utiles au fonctionnement de l'exploitation;
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface de plancher affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 150 m2 de surface de plancher. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.
- L'aménagement d'un terrain de camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois

par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

*** Dans le secteur Ah:**
Les constructions à condition d'être directement liées à l'élevage et à l'entraînement des chevaux.

*** Dans les secteurs Aco et AaCo :**

Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

Sont autorisés par ailleurs, les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que sont propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article A.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Eau :
Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eau pluviale

est interdite.

Electricité-Téléphone :
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Pluvial :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article A.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article A.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées au minimum à 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
Toutefois, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncés ci-dessus, ainsi qu'en raison de leur spécificité technique, pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.
Toutefois, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article A.10 : Hauteur maximale des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
Une hauteur différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes à la règle énoncée ci-dessus, ou si elle est justifiée par des considérations techniques liées à la spécificité de l'activité de l'exploitation.
- Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
- Dans le secteur Ab : une zone altus tollendi portée au plan limite la hauteur des constructions à 4 m.
- Toutefois, en raison de leur spécificité technique,des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :
Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Panneaux solaires : Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des

grilles partiellement ajourées.

Clôtures
les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages ou des baraudages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.

Murs de soutènement :
Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Restanques :
Afin de minimiser leur impact dans le paysage, les restanques ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres

En raison de leur spécificité technique, des hauteurs de clôtures ou des implantations de portail différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article A.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article A.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol

- A et Ab : non réglementé

Pour les bâtiments liées et nécessaires à l'exploitation agricole, cet article n'est pas réglementé

- Ah : La surface de plancher réservée au logement de la direction, du personnel de surveillance et d'entraînement est fixée à 300 m2 maximum par établissement, si les constructions sont liées et nécessaires à l'activité hippique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N1

Caractère de la zone :

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements dans laquelle toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article N1.2.
Elle comprend :
- des secteurs **N1co**, qui forment un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau traversant les secteurs naturels (Le Latay, Le Raby et Le Gapeau). Ils bénéficient d'une protection particulière en raison de leur fonction de corridor écologique.
- un secteur **N1p**, qui correspond au périmètre de la zone Natura 2000 «Mont Caume, Mont Faron, Forêt domaniale des Morières».

La zone N1 au Nord-Est du territoire est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages des Launes et de la source du Rabby (voir plan des périmètres en annexe du PLU).

La zone N1 et son secteur N1p au Sud-Est du territoire est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée de la retenue de Dardennes et source du Ragas, situées sur la commune du Revest.

Enfin, cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf dans les cas prévus à l'article N1.2

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée des forages des Launes et de la source du Rabby sont interdits conformément aux arrêtés préfectoraux du 15 février 1985 et du 2 août 1991, notamment :

. les forages des puits, l'exploitation de carrières à ciel ouvert, l'ouverture et les remblaient d'excavations à ciel ouvert.

. les dépôts d'ordures ménagères, détritus, produits radioactifs et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux,

. toutes les constructions superficielles ou souterraines

A l'intérieur des périmètres de protection rapprochée et éloignée de la retenue de Dardennes

et source du Ragas sont interdits les occupations et utilisations du sols mentionnées dans l'expertise officielle de l'hydrogéologue annexée au dossier de PLU.

Article N1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code forestier

*** Dans la zone N1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article N1.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies
- sont autorisées les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales
- sont autorisées les installations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées à condition de remplir les conditions énumérées à l'article 5 du Titre I «dispositions générales»

*** Dans les secteurs N1co :**

Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

*** Dans le secteur N1p** sont autorisés à la condition de ne pas affecter de manière significative le site nature 2000 :
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies.
- les constructions et les installations nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales.
- les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de

passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

Article N1.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4, les constructions autorisées dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 20 m de l'axe des voies départementales et de l'axe des voies communales.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles autorisées devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'in-

frastructure nécessaires aux services publics.

Article N1.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N1.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit

Article N1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Non réglementé

Article N1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N1.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone N2

Caractère de la zone :

La zone N2 correspond aux secteurs de la commune qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, mais dans laquelle il existe des constructions à usage d'habitation ou d'activités.
Elle comprend les sous-secteurs :
- N2l sur les propriétés du Conseil Général (Jas de Marquant, Les Cuillerets, la bergerie Siou Blanc, la Glacière, le moulin du Latay),
- N2t qui a vocation à l'hébergement touristique et à la restauration, situé sur le Plateau de Chibron et au lieu-dit Danjean.
- N2a dans lequel se trouve plusieurs constructions ainsi qu'une maison de retraite, lieu-dit Collet du Gapeau.
- N2co, qui forme un couloir d'environ 20 mètres de part et d'autre de l'axe du Raby et bénéficit d'une protection particulière en raison de sa fonction de corridor écologique.

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des cas visés à l'article N2.2

Article N2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme

- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code forestier

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:
- Est autorisé toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article N2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- sont autorisées les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies
- sont autorisées, les constructions et les installations à condition d'être nécessaires et liées au maintien et au développement des activités agrosylvopastorales
- sont autorisées les intallations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics

Sous la condition que l'accès à l'ensemble de la zone satisfasse aux conditions de sécurité énumérées à l'article 3 :

Dans les secteurs N2, N2a :
- une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la dite construction n'excède pas à 200 m2 de surface de plancher au total (existant et extension comprise).
- les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être implantées sur des terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux article R 442-2 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur N2t uniquement :
Les extensions à condition d'être limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions à usage hôtelier et de restauration et leurs équipements d'accompagnement (piscine, tennis et annexes...).

Dans le secteur N2l uniquement :
Les travaux de confortement, de restauration et d'agrandissement à condition d'être destinés aux équipements d'accueil et de gestion du public, d'éducation à l'environnement et d'accueil des différentes pratiques de randonnées (pédestres, équestres, VTT, spéléologie)

Dans le secteur N2co :

Seuls sont autorisés les travaux, les aménagements et les ouvrages nécessaires au bon entretien des cours d'eau ou qui seraient nécessaires à la réduction des risques inondation, qui tendent à la préservation ou la restauration des corridors écologiques.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Eau :
Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

Electricité-Téléphone :
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Pluvial :
Voir Article 6 du Titre I «Dispositions générales»

Article N2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
Toutefois, en raison de leur spécificité technique,des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (Réseau de Transport d'Electricité par exemple).

Article N2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N2.9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone et les secteurs : non réglementé

sauf en secteur N2a : L'emprise au sol des constructions , hors piscine, ne peut dépasser 60 % De la superficie de l'unité foncière

Article N2.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
Une hauteur différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions existantes non conforme à la règle énoncée ci-dessus,
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Article N2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :
Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Panneaux solaires : Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

Clôtures
Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, les murs bahuts sont interdits

Murs de soutènement :
Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Dans les zones N2 : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur N2a : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres

de haute tige doit couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteur N2t : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 10 % de la surface du terrain.

Dans les autres secteurs : Adapté à la destination de la construction.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone N3

Caractère de la zone :

La zone N3 correspond aux constructions implantées dans la zone agricole mais qui n'ont plus de lien avec une activité agricole pour lesquelles un faible agrandissement est autorisé sans pour autant compromettre la pérennité de la zone agricole.

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire et dans le périmètre inondable par ruissellement sur les piémonts inscrits dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N3.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des cas visés à l'article N3.2

Article N3.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code forestier

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:

- sont autorisées les intallations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics

Sous la condition que l'accès à l'ensemble de la zone satisfasse aux conditions de sécurité

énumérées à l'article 3 :
- une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la dite construction n'excède pas à 200 m2 de surface de plancher au total (existant et extension comprise).
- les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être implantées sur des terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux article R 442-2 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N3.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Eau :
Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

Electricité-Téléphone :
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Pluvial :
Voir Article 6 du Titre I «Dispositions générales»

Article N3.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N3.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N3.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article N3.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N3.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N3.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
Une hauteur différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions existantes non conforme à la règle énoncée ci-dessus,
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Article N3.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :
Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Panneaux solaires : Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

Clôtures
Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, les murs bahuts sont interdits

Murs de soutènement :
Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N3.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N3.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Dans les zones N3 : la surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N3.14 : Coefficient d'occupation du sol
Non réglementé

Dispositions applicables à la zone N4

Caractère de la zone :

La zone N4 correspond aux secteurs naturels habités des quartiers de Bois Soleil et de Danjean, qui font l'objet d'une protection particulière qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements, mais dans laquelle il existe des constructions à usage d'habitation ou d'activités.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N4.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations assimilables à des habitations légères de loisirs (mobile home, bungalow...)
- Les carrières
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception des cas visés à l'article N4.2

Article N4.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- les démolitions sont soumises au permis de démolir
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés sauf dérogations prévues à l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme
- les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L 311-1 du Code forestier

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions:

- sont autorisées les intallations et ouvrages techniques d'infrastructure à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics

Sous la condition que l'accès à l'ensemble de la zone satisfasse aux conditions de sécurité énumérées à l'article 3 :
- une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la dite construction n'excède pas à 250 m2 de surface de plancher au total (existant et extension comprise).
- les piscines non couvertes et leurs annexes à condition d'être implantées sur des terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci
- les affouillements et exhaussements du sol visés aux article R 442-2 du Code de l'urba-

nisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N4.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage éventuellement dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile... avec une largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation de 4 mètres.
Lors de la création de nouvelles voies ou de l'aménagement des voies existantes, la sécurité despiétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite devront être dans la mesure du possible assurées.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article N4.4 : Conditions de desserte par les réseaux

Eau :
Toute construction ou installation autorisée dans la zone doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement :
En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et réseaux pluviaux est interdite.

Electricité-Téléphone :
Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou du téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Pluvial :
Voir Article 6 du Titre I «Dispositions générales»

Article N4.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article N4.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Nonobstant l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies départementales et des voies communales.
Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux services publics.

Article N4.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Article N4.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N4.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article N4.10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit.
Une hauteur différente peut être admise :
- pour l'extension des constructions existantes non conforme à la règle énoncée ci-dessus,
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

Article N4.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en oeuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes les constructions :
Implantation
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements

seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du ou des bâtiments.

Volumétrie
Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Panneaux solaires : Ils doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Appareils extracteur d'air et climatisation avec groupe extérieur : lorsqu'ils sont implantés en façade sur rue ou voie publique, ils doivent être encastrés dans le mur ou masqués par des grilles partiellement ajourées.

Clôtures
Les clôtures sont aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées par des haies vives, des grillages, d'une hauteur maximale d'1,80 m.
Les panneaux ajourés en béton moulé dits «décoratifs», les portiques d'entrée, les murs bahuts sont interdits

Murs de soutènement :
Ils ne pourront excéder 2 mètres de haut et devront être revêtus de pierres à la manière des murs de restanques.
Dans le cas où, des restanques existantes auraient été détruites pour les besoins des terrassements, les pierres les composants devront être réutilisées.

Article N4.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article N4.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

La surface de pleine terre traitée en espaces verts et plantée d'arbres de haute tige doit couvrir au moins 50 % de la surface du terrain.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N4.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone NE1

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone de protection de richesses économiques réservée à l'exploitaiton de carrières. Elles sont situées sur le Plateau de Chibron à l'emplacement de l'actuelle carrière et au lieu-dit Croque Figue. Cette dernière zone fait l'objet d'un secteur NE1a correspondant à la zone d'extraction en tant que telle et un secteur NE1b destinée au stockage, transformation des matières premières, aux locaux et bureaux nécessaires à l'activité.

Cette zone est incluse dans le périmètre du lit majeur ordinaire inscrit dans l'atlas des zones inondables annexé au PLU.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NE1.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les logements autres que ceux nécessaires à la surveillance de la zone
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article UA.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs

Article NE1.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la zone NE1 du plateau de Chibron
- les carrières, ballastrières, gravières, dépôts et traitements de matériaux qui leur sont liés à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation ultérieure des terrains
- les installations fixes ou mobiles à condition d'être liées à l'exploitation du gisement
- les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou à autorisation à condition d'être nécessaires à l'exploitation du gisement
- les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics.

Dans la zone NE1, lieu-dit Croque figue

dans le secteur NE1a :
- les carrières, ballastrières, gravières, dépôts et traitements de matériaux qui leur sont liés à

condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixés par l'autorisation d'ouverture permettent la réutilisation ultérieure des terrains
- les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou à autorisation à condition d'être nécessaires à l'exploitation du gisement
- les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics

dans le secteur NE1b :
- les installations fixes ou mobiles à condition d'être liées à l'exploitation du gisement
- l'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être lié aux activités autorisées dans la zone
- les installations destinées à la transformation des granulats
- les installations classées quelles soient soumises à déclaration ou à autorisation à condition d'être nécessaires à l'exploitation du gisement
- les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NE1.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance de l'activité et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article NE1.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements

non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potablité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2. Eaux usées :
Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article NE1.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementét

Article NE1.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article NE1.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m.

Article NE1.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article NE1.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article NE1.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article NE1.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En aucun cas les constructions et installations ne doivent pas leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article NE1.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.
Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.

Il est rappelé que pour tous projets de constructions neuves, le nombre de places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite est calculé en fonction des normes édictées dans le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 111-7 et suivants.

Article NE1.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article NE1.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone NE2

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone dans laquelle existe une activité liée à la valorisation et à la commercialisation des déchets végétaux et de bois, dans laquelle pourront être implantés des équipements liés au traitement des eaux.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article NE2.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les installations pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article NE2.2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières

Article NE2.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
- Est autorisée toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autre que celle interdite à l'article NE2.1, à condition de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement
- les activités liées à la valorisation des déchets végétaux et bois existantes à condition que le mode d'exploitation et de remise en état fixé par l'autorisation d'ouverture permette la réutilisation ultérieure des terrains.
- Les logements à condition d'être nécessaires à la surveillance des activités autorisées dans la zone
- les installations fixes ou mobiles à condition d'être nécessaires aux activités liées à la valorisation des déchets verts
- les ouvrages techniques à condition d'être destinés au fonctionnement des services publics
- les installations classées pour la protection de l'environnement quelles soient soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles ne présentent pas de graves risques de nuisances pour le voisinage, y compris en cas de panne ou de fonctionnement défectueux.
- une seule fois l'extension de 30 % des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition d'être limitée à 200 m2 de surface de plancher

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article NE2.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article NE2.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités doit être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potablité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2. Eaux usées :
Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'obstacle au libre

écoulement des eaux pluviales.

Article NE2.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article NE2.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article NE2.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m.

Article NE2.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article NE2.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article NE2.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article NE2.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les panneaux solaires doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

Article NE2.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.

Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.

Article NE2.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

Durant toute l'exploitation, tout espace libéré doit être remis en état et boisé par des espèces de haute tige.
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article NE2.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Dispositions applicables à la zone Ns

Caractère de la zone :
Il s'agit d'une zone destinée aux intallations d'exploitation d'électricité utilisant l'énergie du soleil. On la retrouve sur le Plateau de Chibron et au lieu-dit Pierrecède.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ns.1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :
- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'industrie.
- Les parcs d'attraction permanents
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

Article Ns.2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Rappel :
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration
- les installations et les travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 et suivant du Code de l'urbanisme

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :
- Les constructions et installations de toute nature à condition d'être nécessaires à la production et à l'exploitation de l'électricité utilisant l'énergie du soleil.
- Les affouillements et exhaussement du sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ns.3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès :
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la sécurité soit assurée par une visibilité convenable et une prise en compte de l'intensité de la circulation.

2. Voirie :
Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 m.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.
Un refus peut également être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ns.4 : Conditions de desserte par les réseaux

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle, abritant des activités pourra être équipée d'une installation d'eau potable sous pression.
Lorsque l'alimentation ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions à usage d'habitation, établissements non destinées à l'habitation peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potablité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées et que son débit soit suffisant.

2. Eaux usées :
Toute construction doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.
En l'absence de possibilités de raccordement sur le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers une installation d'assainissement non collectif mise en oeuvre conformément à la réglementation en vigueur.
L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

3. Eaux pluviales :
Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire l'obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article Ns.5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

Article Ns.6 : Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 15 m par rapport à l'axe des voies existantes ou projetées.

Article Ns.7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 5 m.

Article Ns.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Ns.9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article Ns.10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article N
s.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

En aucun cas les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Article Ns.12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur du terrain supportant les activités et installations autorisées dans la zone.
Il doit être suffisant pour assurer la totalité des besoins des activités et installations.

Article Ns.13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs, espaces verts, plantations

La réglementation sur le débroussaillement obligatoire, prévue notamment par les articles du code forestier, dont le zonage et les conditions sont définies par arrêté préfectoral, l'emporte sur les prescriptions qui vont suivre uniquement dans les secteurs où cette réglementation s'applique.

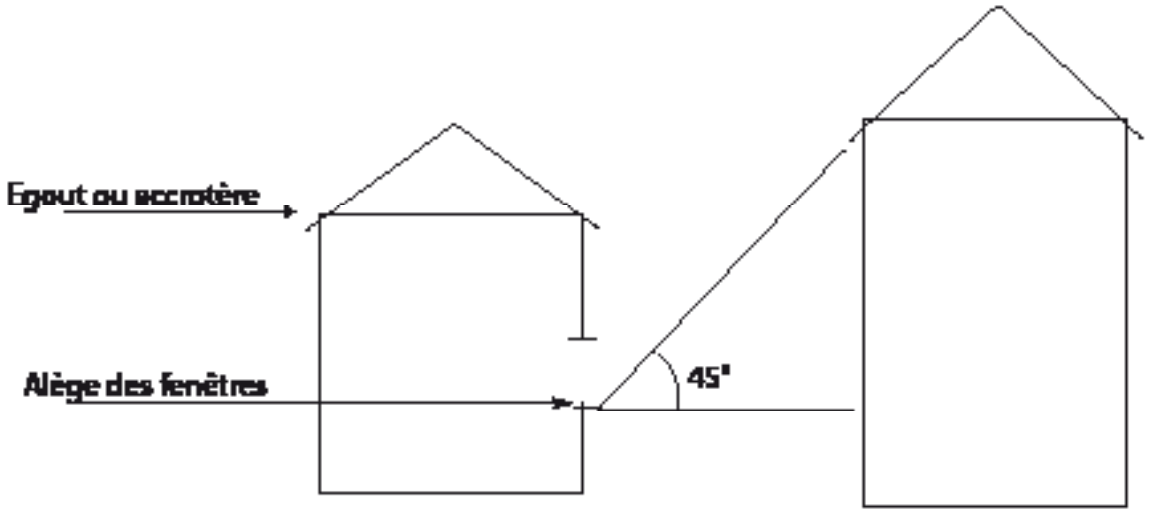
Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article Ns.14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : Schéma explicatif de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété définie à l'article 8 de la zone UB



ANNEXE 2 : au règlement de la zone agricole

• Critère de définition de l'exploitation agricole et de la notion de siège de constructions directement nécessaires à son activité

En application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (S.M.I.) en référence, d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I., définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

• Autres définitions utiles

Affouillement et exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements,

à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré.
9
Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1000 m2 ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir définition « carrière »).
En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R. 214-1 du code de l'environnement).

Cabanisation :

« Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité »

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme.

Espace boisé classé :

Les PLU peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Installation classée pour la protection de l'environnement :

(soumise à déclaration ou à autorisation) :
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peu-

vent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

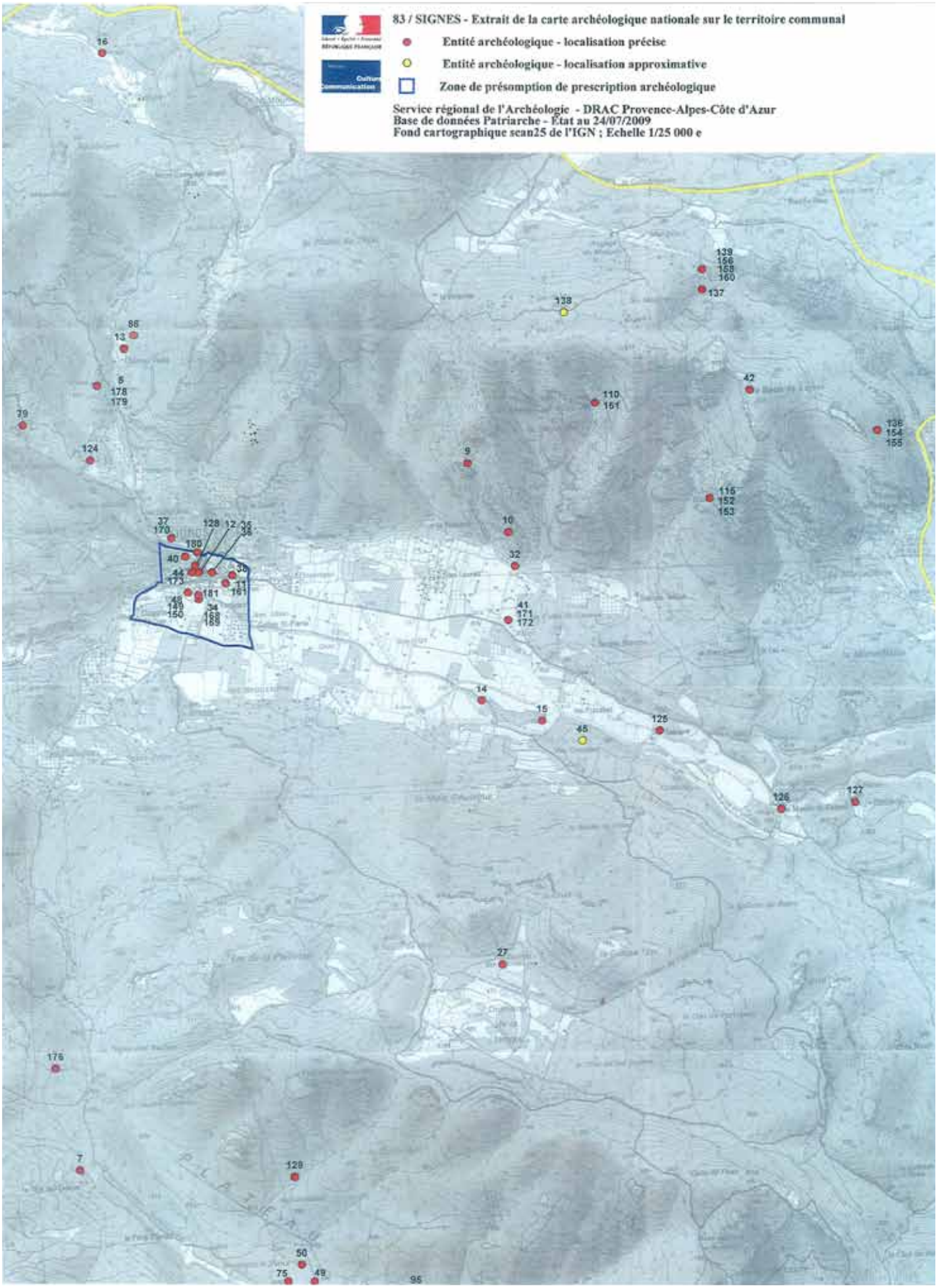
Bâtiment existant de caractère:

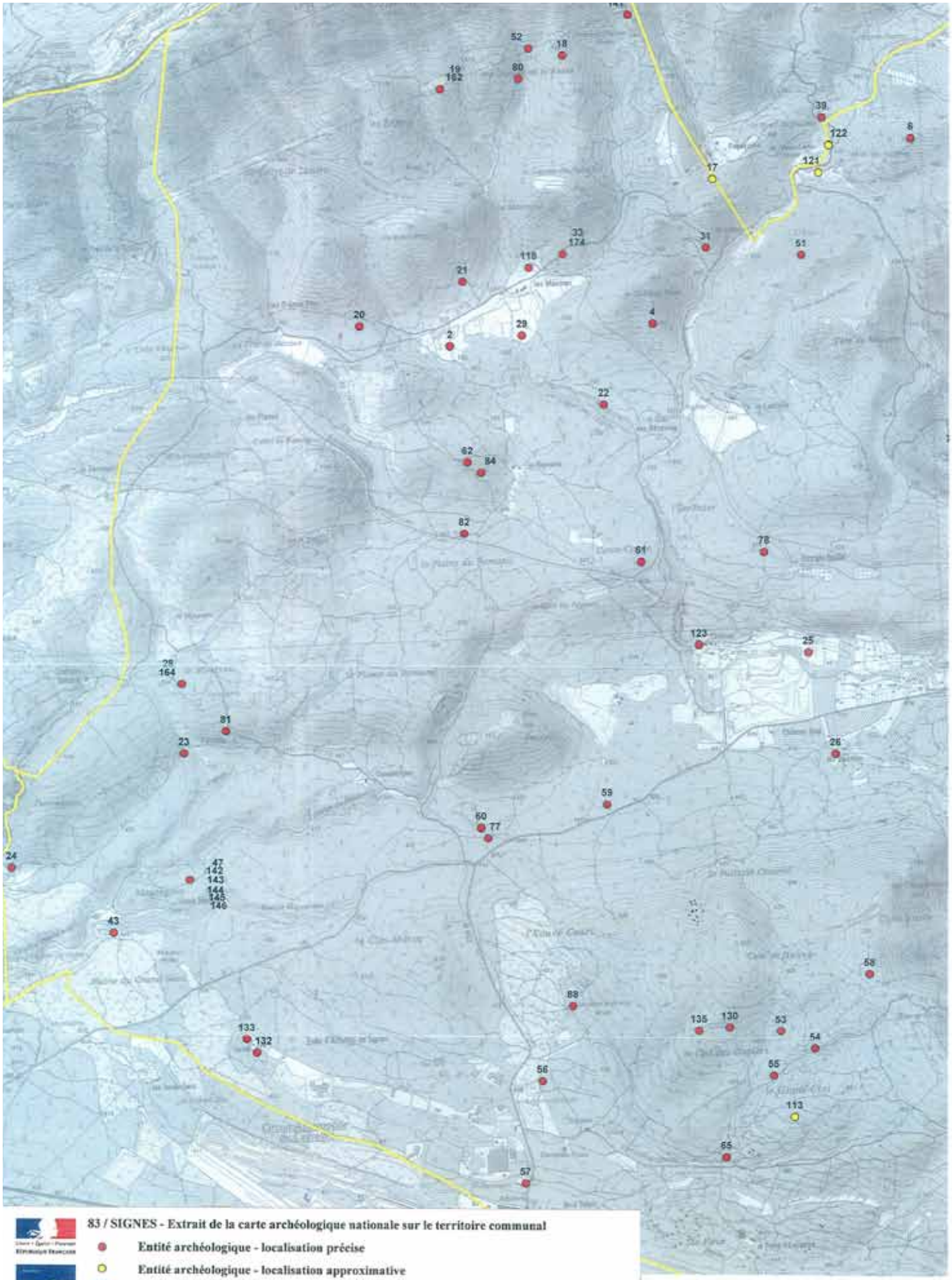
Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural non issu de construction réalisée avec des matériaux de type bardage métallique.

R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

ANNEXE 3 : Sites archéologiques - Extraits de la carte archéologique nationale et liste des entités archéologiques recensées (confère article 7 - dispositions générales du présent règlement)


83 / SIGNES - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal
Entité archéologique - localisation précise
Entité archéologique - localisation approximative
Zone de présomption de prescription archéologique
Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - Etat au 24/07/2009
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e



83 / SIGNES - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal

- Entité archéologique - localisation précise
- Entité archéologique - localisation approximative
- Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - État au 24/07/2009
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e

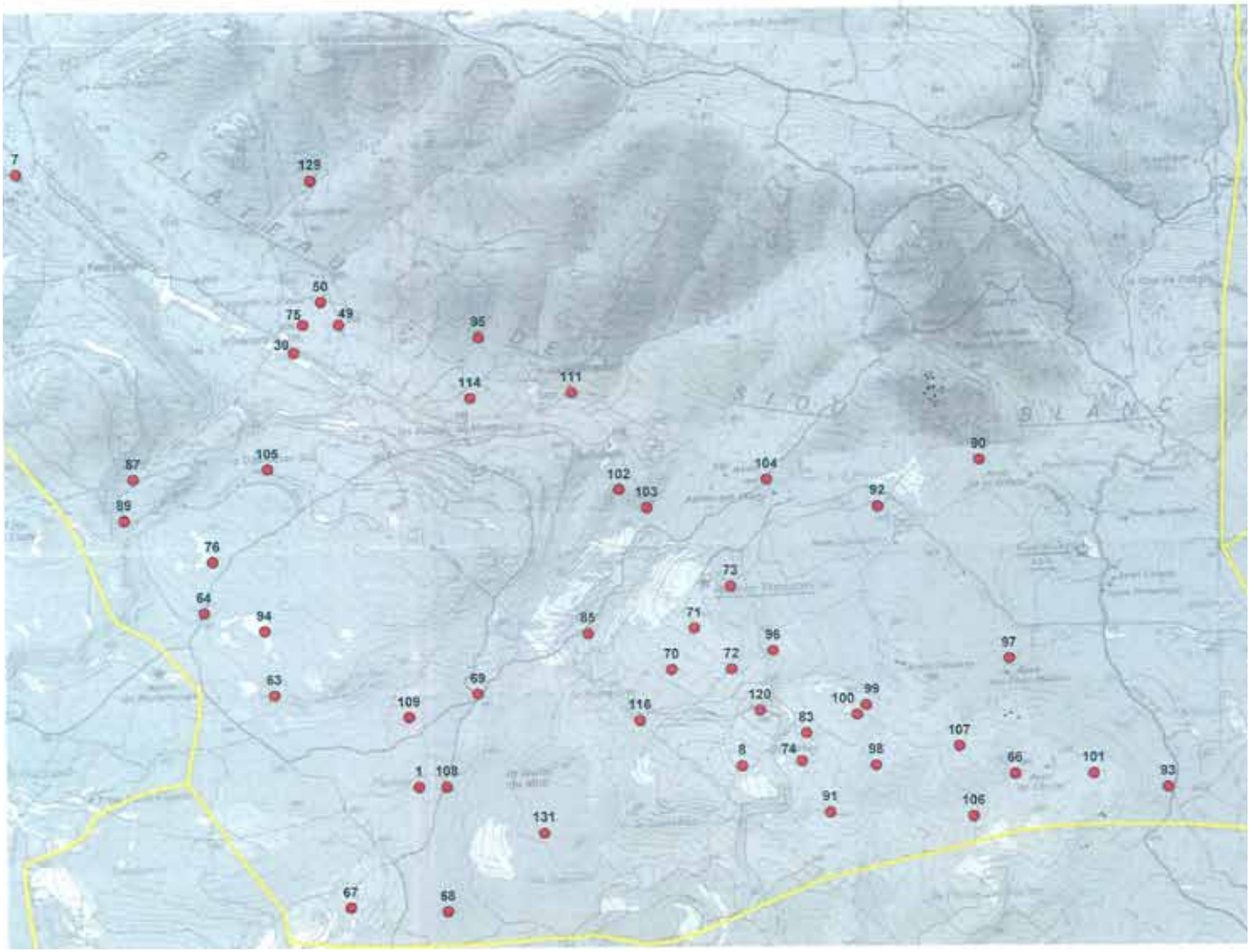
83 / SIGNES - Extrait de la carte archéologique nationale sur le territoire communal

Entité archéologique - localisation précise

Entité archéologique - localisation approximative

Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
Base de données Patriarche - État au 24/07/2009
Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e



N °	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Planier		Atelier de verrier	Moyen-âge classique		1982
1	Planier		Entrepôt	Moyen-âge classique		1982
1	Planier		Four	Moyen-âge classique		1982
2	Les Maulnes (Grand Maoune)	Domaine de la Lauzière	Inscription	Haut Empire		1982 : 60, K2
2	Les Maulnes (Grand Maoune)	Domaine de la Lauzière	Mausolée	Haut Empire		1982 : 60, K2
3	Oppidum de Château Panier		Oppidum	Second âge de fer	loc. connue et limites supposées	1982 K1 (3)
4	Maulnes	Le Château Roux	Bourg Castral	Haut moyen âge Moyen âge classique	loc. connue et limites supposées	1982 K2 (92)
5	Château du castrum de Châteauvieux		Château fort	Moyen âge classique Bas moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 : 58-59; L1
6	Taillane	l'Adrech des Fontêtes	Bourg castral	Haut moyen âge Moyen âge classique	loc. connue et limites supposées	1982 L1 (20,27)
6	Taillane	l'Adrech des Fontêtes	Fossé	Haut moyen âge Moyen âge classique	loc. connue et limites supposées	1982 L1 (20,27)
7	Enves / Tête de l'évêque		Oppidum	Age de fer		1982 : 210, H3
8	Turben		Occupation	Gallo-romain		1982 : 38; G2
9	Casteou Maoulin (La Vaucrette 1)	La Panouse	Eperon barré	Second âge de fer		1982 : 34, 59, B2
10	La Vaucrette 2		Oppidum	Second âge de fer		1982 : 34, 59, B2
11	Eglise Saint-Pierre		Bâtiment	Gallo-romain		1982
12	Place Saint-Jean	Village	Inhumation	Gallo-romain		1982
12	Place Saint-Jean	Village	Sépulture	Gallo-romain		1982
13	Source du Raby	Châteauvieux	Habitat	Gallo-romain		1982 : 11-12, 208-210, 216, 9, A1
13	Source du Raby	Châteauvieux	Mur	Gallo-romain		1982 : 11-12, 208-210, 216, 9, A1
14	Petit Plan	la Male Gouargue	Occupation	Gallo-romain		1982 : 471, 476-478, 523,528-529,531-533,735,760,795,799, C2
15	Petit Plan Est	les Faisses	Occupation	Gallo-romain		1982 : 762, 765, 833, C2
16	Taillane		Occupation	Gallo-romain		1982 : 39, 41, L1
17	Paneiroles		Occupation	Gallo-romain	localisation approximative	1982
18	Serre de Clavelle	Gorges de la Basse	Occupation	Gallo-romain		1982 : 9, K1
19	Serre de Blanc	Les Enfers	Habitat	Gallo-romain		1982 : 22, K1
20	Le Grand Péru		Habitat	Haut Empire Haut Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 K1 (28)
20	Le Grand Péru		Pressoir	Haut Empire Haut Moyen âge		1982 K1 (28)

21	Maoune (Petit Péru)		Habitat	Haut Empire	loc. connue et limites supposées	1982 K1 (16, 17)
21	Maoune (Petit Péru)		Sépulture	Haut Empire	loc. connue et limites supposées	1982 K1 (16, 17)
22	Vallon des Leques		Inhumation	Haut moyen âge		1982
22	Vallon des Leques		Sépulture	Haut moyen âge		1982
23	Le Mourven, PeireCède		Habitat	Haut Empire	loc. connue et limites supposées	1982 I1 (11)
24	Cuques-Piergaou		Occupation	Gallo-romain		1982 : 36-42, I2
25	Chibron		Occupation	Gallo-romain		1982 : L4 (306-308-316-348-354)
26	Les Baumes		Occupation	Gallo-romain		1982 : H1 (161)
27	Les Crottes		Occupation	Gallo-romain		1982 : 15-16; 18; E1
28	Le Mourven, Chateaurenard		Occupation	Gallo-romain		1982 : 11; I1
29	Peti Molne	Grand Maoune	Occupation	Gallo-romain		1982 : 70, K2
30	La Daumasse		Occupation	Gallo-romain		1982 : 14-16; G1
31	Campauvas	Le Latay	Occupation	Gallo-romain		1982 : 86-87; K2
32	Les Launes	La Rampine	Occupation	Gallo-romain		1982 : 432, 463, B3
33	A l'église St Victor		Occupation	Gallo-romain		1982 K (83, 84)
34	Prieuré de St Pierre	Les Ferrages	Bâtiment	Gallo-romain		1983 : 21-22, F1
35	Chapelle St Jean		Chapelle	Haut moyen âge Epoque moderne		1982
36	Tour de l'horloge		Edifice fortifié	Haut moyen âge Epoque moderne		1982
36	Tour de l'horloge		Tour	Haut moyen âge Epoque moderne		1982
37	Les Cottes	Quartier de Baariere	Habitat	Moyen âge		1982 : 481; L2
38	Station service - l'Espeireguin		Inhumation	Epoque indéterminée		1982 : 640,643,644, B3
38	Station service - l'Espeireguin		Sépulture	Epoque indéterminée		1982 : 640,643,644, B3
39	Pont du diable		Pont	Moyen âge période récente	loc. connue et limites supposées	1985 L1 (25)
40	Château du castrum	Signes	Château fort	Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982
40	Château du castrum	Signes	Fossé	Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982
41	Source du Gapeau	Collet du Gapeau	Occupation	Age de fer		1982 : 450, 452, 454-455, 515,519-520, B3
42	Abri du vallon des demoiselles		Occupation	Néolithique Age de bronze		1982
43	Tumulus de Signes		Tumulus	Age de bronze		1982
44	1, rue Marseillaise	Village	Habitat	Haut Empire		1982

45	Pey Christian		Occupation	Gallo-romain	localisation approximative	1982
47	Grotte du vieux Monoï		Occupation	Paléolithique supérieur	loc.et extension connues	1982 (89)
48	Quartier St Pierre		Occupation	Néolithique final		1982 : 360, 361, 489, 490, M
49	La Guicharde Sud		Four	Epoque contemporaine		1982
50	La Guicharde Nord		Four	Epoque contemporaine		1982
51	Glacière du Latay		Glacière	Epoque moderne		1982
52	Glacière des gorges de la Basse		Glacière	Epoque moderne		1982
53	le Clos des Clapiers		Four	Epoque contemporaine		1982
53	le Clos des Clapiers		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
54	Le Grand Clos Nord		Four	Epoque contemporaine		1982
54	Le Grand Clos Nord		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
55	Le Grand Clos Ouest		Four	Epoque contemporaine		1982
55	Le Grand Clos Ouest		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
56	Danjean		Four	Epoque contemporaine		1982
56	Danjean		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
57	Atelier du circuit du Castellet		Four	Epoque contemporaine		1982
57	Atelier du circuit du Castellet		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
58	Citerne Georges Espinasse		Four	Epoque contemporaine		1982
58	Citerne Georges Espinasse		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
59	Route de Chibron		Four	Epoque contemporaine		1982
59	Route de Chibron		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
60	Peycaou 1		Four	Epoque contemporaine		1982
60	Peycaou 1		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
61	Cante Cigale		Four	Epoque contemporaine		1982
61	Cante Cigale		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
62	Le Romanil - Clos du puits 1		Four	Epoque contemporaine		1982
62	Le Romanil - Clos du puits 1		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
63	La Marecaire 1		Four	Epoque contemporaine		1982
63	La Marecaire 1		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
64	Ch. Faisses de Montrieux		Four	Epoque contemporaine		1982

64	Ch. Faisses de Montrieux		Production de chaux	Epoque contemporaine		1982
65	Le puits d'Encastre-Danjean		Four	Epoque contemporaine		1982
66	La Plaine des Vaches		Four	Epoque contemporaine		1982
67	Le puits de Signes		Four	Epoque contemporaine		1982
68	Les Bigourets		Four	Epoque contemporaine		1982
69	Le Jas de la Barillière		Four	Epoque contemporaine		1982
70	La Barillière - Puit Neuf		Four	Epoque contemporaine		1982
71	La Barillière N-E		Four	Epoque contemporaine		1982
72	La Barillière Est		Four	Epoque contemporaine		1982
73	l'Elephant		Four	Epoque contemporaine		1982
74	Turben S-E		Four	Epoque contemporaine		1982
75	La Daumasse Est		Four	Epoque contemporaine		1982
76	la Daumasse Sud		Four	Epoque contemporaine		1982
77	Le Peycaou		Four	Epoque contemporaine		1982
78	la Bastide Basse		Four	Epoque contemporaine		1982
79	les Espessoles		Four	Epoque contemporaine		1982
80	St Baume - Gorges de la Basse		Four	Epoque contemporaine		1982
81	Peirecède		Four	Epoque contemporaine		1982
82	Le Romanil		Four	Epoque contemporaine		1982
83	Turben Est		Four	Epoque contemporaine		1982
84	Le Romanil - Clos du puits 2		Four	Epoque contemporaine		1982
85	Vallon de l'aven des morts		Four	Epoque contemporaine		1982
86	Four de Chateauvieux		Four	Epoque contemporaine		1982
87	Le Petard		Four	Epoque contemporaine		1982
88	Danjean le Vieux		Four	Epoque contemporaine		1982
89	le Haut Vallon des Fauvys		Four	Epoque contemporaine		1982
90	Siou Blanc		Four	Epoque contemporaine		1982
91	Vallon du Desserteur		Four	Epoque contemporaine		1982
92	La Le brière		Four	Epoque contemporaine		1982
93	Les Gaches		Four	Epoque contemporaine		1982
94	La Marecaire 2		Four	Epoque contemporaine		1982

95	Le Cabanon de Pelegrin		Four	Epoque contemporaine		1982
96	Haut Vallon de la Barillière		Four	Epoque contemporaine		1982
97	Les Trois Marin		Four	Epoque contemporaine		1982
98	Haut Vallon du Deserteur		Four	Epoque contemporaine		1982
99	l'Erable		Four	Epoque contemporaine		1982
100	La Plaine des Amandes		Four	Epoque contemporaine		1982
101	l'Aven de l'Etrier		Four	Epoque contemporaine		1982
102	les Cuillerets		Four	Epoque contemporaine		1982
103	le Vallon du Poirier		Four	Epoque contemporaine		1982
104	l'Abime des Morts		Four	Epoque contemporaine		1982
105	Vallon de Carnaval		Four	Epoque contemporaine		1982
106	Borne Géodésique 687		Four	Epoque contemporaine		1982
107	le Doline		Four	Epoque contemporaine		1982
108	Four de la Verrerie de Planier		Four	Epoque contemporaine		1982
109	Four du Planier		Four	Epoque contemporaine		1982
110	Abri des Demoiselles/Haut Cauvet		Habitat	Néolithique final		1982 : 997,B
111	Les Marquands		Four	Epoque contemporaine		1982
113	Puit d'Encastre		Occupation	Haut Empire	localisation approximative	1982
114	l'Angélique		Habitat	Gallo-romain		1982
115	Abri des Demoiselles 2		Occupation	Néolithique		1982
116	Turban - Puit Neuf		Habitat	Gallo-romain		1982
118	Maoune		Occupation	Bas Empire - Bas Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 K1 (140)
120	Casteou Vidaou		Mur	Epoque indéterminée		1982
121	Haut Latay (Paneyrolles)		Moulin à eau	Epoque contemporaine	localisation approximative	1982
122	Haut Latay (Pont du Diable)		Moulin à eau	Epoque contemporaine	localisation approximative	1982
123	Moulin de Chibron		Moulin à eau	Epoque contemporaine		
124	Vieux Moulin du Raby		Moulin à eau	Epoque contemporaine		1982
125	Beaupré		Moulin à eau	Epoque contemporaine		1982
126	Moulin du Gapeau		Moulin à eau	Epoque contemporaine		1982

127	Le Foulon		Moulin à eau	Epoque contemporaine		1982
128	Place Saint-Jean 2		Moulin	Epoque contemporaine		1982
129	La Guicharde		Four	Epoque contemporaine		1982
130	Clos des Clapiers 2		Four	Epoque contemporaine		1982
131	Le Castellas		Four	Epoque contemporaine		1982
132	Torrel Est		Four	Epoque contemporaine		1982
133	Torrel Ouest		Four	Epoque contemporaine		1982
135	Clos des Clapiers 3		Habitat pastoral	Epoque moderne		1982
136	Abri de la Marseillaise	Bas-Cauvet	Paroi ornée	Néolithique final		1982 : B3 (997)
137	Abri du Jas du Murier/Agnis		Enclos	Epoque moderne Epoque contemporaine		B1 (726)
138	Castellas de Maurin		Occupation	Néolithique	localisation approximative	1982
139	Abri de la Bergerie des Maigres		Occupation	Néolithique ancien		1984 B (726)
139	Abri de la Bergerie des Maigres		Paroi ornée	Néolithique ancien		1984 B (726)
141	Château Panier		Occupation	Premier âge de fer		1982 : K1(3)
142	Grotte du vieux Monoï		Occupation	Mésolithique		1982 : 89,I
143	Grotte du vieux Monoï		Occupation	Néolithique ancien		1982 : 89,I
144	Grotte du vieux Monoï		Habitat	Néolithique moyen	loc.et extension connues	1982 I (89)
144	Grotte du vieux Monoï		Sépulture	Néolithique moyen	loc.et extension connues	1982 I (89)
145	Grotte du vieux Monoï		Occupation	Age de bronze ancien Age de bronze moyen		1982 I (89)
146	Grotte du vieux Monoï		Bergeerie	Gallo-romain Période récente	loc.et extension connues	1982 I (89)
149	Quartier St Pierre		Occupation	Premier âge de fer		1982 : 360, 361, 489, 490, M
150	Quartier St Pierre		Construction	Gallo-romain		1982 : 360, 361, 489, 490, M
151	Abri des Demoiselles/Haut Cauvet		Bergerie	Epoque moderne		1982 : 997 B
152	Abri des Demoiselles 2		Occupation	Néolithique final		1982
153	Abri des Demoiselles 2		Occupation	Age de bronze		1982
154	Abri de la Marseillaise	Bas-Cauvet	Occupation	Epoque moderne		1982 : B3 (997)
155	Abri de la Marseillaise	Bas-Cauvet	Habitat	Epoque moderne		1982 : B3 (997)

156	Abri de la Bergerie des Maigres		Habitat	Néolithique final Age de bronze ancien		1984 B (726)
156	Abri de la Bergerie des Maigres		Paroi ornée	Néolithique final Age de bronze ancien		1984 B (726)
158	Abri de la Bergerie des Maigres		Occupation	Gallo-romain Moyen âge		1984 B (726)
158	Abri de la Bergerie des Maigres		Paroi ornée	Gallo-romain Moyen âge		1984 B (726)
160	Bergerie des Maigres		Bergerie	Epoque moderne		1984 B (726)
161	Eglise St Pierre		Eglise	Moyen âge		1982
162	Serre de Blanc	Les Enfers	Enclos	Epoque moderne		1982 : 22, K1
164	Le Mourven, Chateaurenard		Puits	Epoque indéterminée		1982 : 11, I1
168	Prieuré St Pierre	Les Ferrages	Prieuré	Moyen âge		1982 : 21-22, F1
169	Prieuré St Pierre	Les Ferrages	Caveau	Epoque moderne		1982 : 21-22, F1
170	Les Cottes	Quartier de Barriere	Edifice fortifié	Epoque moderne		1982 : 481, L2
171	Source du Gapeau	Collet du Gapeau	Habitat	Gallo-romain		1982 : 450,452,454-455,515,519-520, B3
172	Source du Gapeau	Collet du Gapeau	Inhumation	Gallo-romain		1982 : 450,452,454-455,515,519-520, B3
172	Source du Gapeau	Collet du Gapeau	Sépulture	Gallo-romain		1982 : 450,452,454-455,515,519-520, B3
173	1, rue Marseillaise	Village	Habitat	Bas moyen âge		1982
174	Eglise St Victor (Grand Maoune)		Eglise	Moyen âge	loc.et extension connues	1982 K (83,84)
176	Verrerie de la Tête de l'évêque		Atelier de verrier	Moyen âge classique	loc. inc dans une emprise connue	
178	Eglise du castrum de Châteauvieux		Eglise	Moyen âge classique Bas moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 : 58-59,L1
179	Castrum de châteauvieux		Bourg castral	Moyen âge classique Bas moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 : 58-59,L1
179	Châteauvieux		Rempart	Moyen âge classique Bas moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982 : 58-59,L1
180	Enceinte du Castrum	Signes	Enceinte urbaine	Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982
180	Enceinte du Castrum	Signes	Tour	Moyen âge	loc. connue et limites supposées	1982
181	Eglise	Signes	Eglise	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	1982

ANNEXE 4 : Zones soumises aux risques incendies - Prescriptions relatives aux accès et voirie :

Zone AU :

1. Accès et voirie

Les voiries d'accès devraient être à double issue sur les voies principales ouvertes à la circulation publique pour permettre aux véhicules de secours de circuler sur tout le pourtour de chaque zone.

Ces voies d'accès qui constituent également la desserte de ces zones devraient posséder les caractéristiques suivantes :
- largeur minimale de 6 m, bande de stationnement exclues,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum, R = 11 m,
- sur-largeur, S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres,
- pente en long inférieure à 15 %.

Ces voies seront raccordées à celles des secteurs urbanisés contigus afin de former une voie périphérique de l'ensemble de la zone urbanisés. S'il n'existe pas de constructions contigües, des réservations devront être réalisées en prévision d'un raccordement avec les voies futures.

Les voiries internes auront les caractéristiques suivantes :
- largeur minimale de 5 m bande de stationnement exclues,
- ces voiries seront de préférence à double issue
- les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 m et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire,
- force portante calculée pour un véhicule de 19 tonnes,
- rayon intérieur minimum, R = 11 mètres,
- sur-largeur, S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres),
- hauteur libre au-dessus de la voie 3,5 m,
- pente en long inférieure à 15 %.

2. Espaces naturels, espaces libres et plantations

Débroussaillement et maintien en état débroussaillé conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur de la totalité de l'unité foncière

3. Défense en eau

Toutes les zones, seront équipées de poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, installés conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60 m3/h sous une pression de 1 Bar.
Toute construction devra s'en trouver éloignée de 200 mètres au plus.

4. Caractéristiques des terrains - distance aux constructions voisines -densité

Une densité minimale de cinq bâtiments à l'hectare devrait être obtenue sur le territoire concerné par ces zones.

5. Zone AU1b de Cancerilles :

Les activités de restauration et d'hébergement prévues dans cette zone devront prendre en compte les contraintes liées aux risques feux de forêt.
Les équipements en matière de défense incendie et les accès devront répondre aux caractéristiques énoncées ci-dessus. Un débrousaillement porté à 100 mètres devra être réalisé conformément à l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006.
Les projets d'agrandissement et d'extension ainsi que toutes nouvelles implantations devront être validés par les services d'incendie et de secours.

6. Zone AU2b de Beaupré :

cette zone est destinée à recevoir un établissement thermal ainsi que différents types d'hébergement hôtelier.
La proximité d'un important massif boisé devra être prise en compte dans l'implantation de cet établissement mais également dans la mise en place des équipements de défense et de protection incendie. Les services d'incendie et de secours devront être obligatoirement consultés dès la mise en oeuvre de ces projets.

Zone U :

La poursuite de l'urbanisation dans ces zones doit s'accompagner :
- de la mise en place de poteaux d'incendie normalisés;
- de la mise en œuvre des élargissements de voirie conformément aux emplacements réservés prévus à cet effet ainsi qu'à la mise au gabarit minimum de 4 mètres des voies ne possédant pas cette largeur;
- du maillage des voies en supprimant des voies en supprimant au maximum les culs de sac,
- de la réalisation d'aires de retournement d'au moins 200 m2 ou un TE à l'extrémité de tous les culs de sac,
- du débroussaillement réglementaire conforme aux dispositions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Zones A et N :

Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones ne sauraient être acceptées sans la prise ne compte du risque d'incendie de forêt dans le cadre des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111-5 du code de l'urbanisme au titre de l'accessibilité des moyens de secours et des dispositions de la circulaire n°465 du 10/12/51 au titre de la défense en eau d'incendie.
Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, point d'eau…) et les dispositions constructives figurant en annexe pourront être demandées pour certaines constructions.